

# **Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai**

Báo cáo tài chính tổng hợp

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

# Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

## **NỘI DUNG**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 52

# Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3903000083 ngày 1 tháng 6 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp và hai mươi hai (22) giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Hiện tại, hoạt động chính của Công ty và các công ty con là phát triển căn hộ để bán và cho thuê; xây dựng; trồng và kinh doanh cao su, mía, cọ dầu và các loại cây trồng khác; xây dựng và kinh doanh thủy điện; khai khoáng; kinh doanh khách sạn và khu nghỉ dưỡng; và các hoạt động về thể thao và giải trí.

Công ty có trụ sở chính tại số 15, Đường Trường Chinh, Phường Phù Đổng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	
Ông Đoàn Nguyên Đức	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Sự	Thành viên	
Ông Đoàn Nguyên Thu	Thành viên	
Ông Lê Hùng	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 8 năm 2013
Ông Nguyễn Văn Minh	Thành viên	
Ông Vũ Hữu Điền	Thành viên	
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên	
Ông Pornchai Lueang-a-papong	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2013

### BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	
Ông Nguyễn Văn Tồn	Trưởng ban	từ nhiệm ngày 19 tháng 8 năm 2013
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Thành viên	
Ông Lâm Hoàng Hải	Thành viên	

# Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

Thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

*Họ và tên*

*Chức vụ*

Ông Nguyễn Văn Sự  
Ông Đoàn Nguyên Thu  
Ông Lê Văn Rõ  
Ông Trà Văn Hàn  
Ông Nguyễn Văn Minh  
Ông Võ Trường Sơn

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

từ nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2013

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Sự.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính tổng hợp cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp; và
- lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính tổng hợp của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp cần đọc báo cáo tài chính tổng hợp này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Ông Nguyễn Văn Sự  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014



Số tham chiếu: 60752790/16353993

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai (“Công ty”) được lập ngày 27 tháng 3 năm 2014 và trình bày từ trang 6 đến trang 52 bao gồm bảng cân đối kế toán tổng hợp vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán 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 tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm 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 tổng hợp.

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



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

### **Vấn đề khác**

Như được trình bày tại thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính tổng hợp, Công ty là công ty mẹ có các công ty con ("Tập đoàn") và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp cần đọc báo cáo tài chính tổng hợp này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2223-2013-004-1

Lê Vũ Trường  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1588-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2014



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.977.778.926</b>	<b>9.489.203.945</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>		<b>1.547.434.971</b>	<b>782.646.261</b>
111	1. Tiền	4	1.547.434.971	782.646.261
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư ngắn hạn</b>		<b>81.783.240</b>	<b>81.783.240</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn	5	81.783.240	81.783.240
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.896.625.397</b>	<b>7.775.903.721</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	266.389.930	266.835.767
132	2. Trả trước cho người bán	7	174.358.988	107.568.998
135	3. Các khoản phải thu khác	8	4.455.876.479	7.402.120.175
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(621.219)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>430.469.806</b>	<b>646.499.720</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	430.469.806	646.499.720
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>21.465.512</b>	<b>202.371.003</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.353.890	56.837.147
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		9.327.311	37.860.498
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		919.928	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	7.864.383	107.673.358
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>14.749.502.651</b>	<b>10.772.593.790</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>3.636.154.213</b>	<b>-</b>
218	1. Phải thu dài hạn khác	11	3.636.154.213	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>601.569.859</b>	<b>640.604.526</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	345.055.354	345.739.629
222	Nguyên giá		440.944.357	429.242.966
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(95.889.003)	(83.503.337)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	64.469.255	94.672.684
228	Nguyên giá		67.103.840	97.119.811
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.634.585)	(2.447.127)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	192.045.250	200.192.213
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>14.751.160</b>	<b>-</b>
241	1. Nguyên giá		15.001.180	-
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(250.020)	-
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư dài hạn</b>		<b>10.434.072.301</b>	<b>9.994.731.350</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	10.064.072.560	9.697.066.228
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	5.000.000	12.500.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	17	364.999.741	285.165.122
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>62.955.118</b>	<b>137.257.914</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	62.487.558	136.460.631
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	329.723
268	3. Tài sản dài hạn khác		467.560	467.560
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>21.727.281.577</b>	<b>20.261.797.735</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.210.923.764</b>	<b>10.975.961.313</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.340.419.457</b>	<b>3.982.833.741</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	2.531.117.421	1.079.799.184
312	2. Phải trả người bán	20	45.314.463	207.047.462
313	3. Người mua trả tiền trước	21	539.864.629	289.313.258
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	36.678.722	38.671.150
315	5. Phải trả người lao động		6.689.661	6.663.713
316	6. Chi phí phải trả	23	213.643.139	367.970.286
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	24	1.915.062.194	1.939.686.048
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		52.049.228	53.682.640
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.870.504.307</b>	<b>6.993.127.572</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		7.890.919	7.592.007
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	4.862.613.388	6.985.535.565
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>11.516.357.813</b>	<b>9.285.836.422</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26.1</b>	<b>11.516.357.813</b>	<b>9.285.836.422</b>
411	1. Vốn cổ phần		7.181.546.930	5.373.710.490
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.544.438.784	2.880.972.568
417	3. Quỹ đầu tư, phát triển		8.622.737	8.622.737
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		230.027.423	223.672.692
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối		551.721.939	798.857.935
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>21.727.281.577</b>	<b>20.261.797.735</b>

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
1. Ngoại tệ - Đô la Mỹ (US\$) - Euro (EUR)	74.076 554	70.683 -



Bà Nguyễn Thị Đỗ Quyên  
Người lập



Bà Hồ Thị Kim Chi  
Kế toán trưởng



Ông Nguyễn Văn Sự  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ngàn VNĐ

Mã số	KHOẢN MỤC	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.125.858.420	2.086.907.528
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(769.951)	(450.789)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.125.088.469	2.086.456.739
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(948.770.730)	(1.874.030.965)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		176.317.739	212.425.774
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	1.241.959.500	1.143.437.243
22	7. Chi phí tài chính	29	(1.070.304.457)	(1.037.405.939)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.010.766.899)	(972.411.700)
24	8. Chi phí bán hàng		(58.337.967)	(57.092.150)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(93.445.226)	(86.503.529)
30	10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		196.189.589	174.861.399
31	11. Thu nhập khác	30	21.492.671	8.369.184
32	12. Chi phí khác	30	(46.450.704)	(49.045.340)
40	13. Lỗ khác	30	(24.958.033)	(40.676.156)
50	14. Lợi nhuận trước thuế		171.231.556	134.185.243
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(43.807.221)	(58.299.405)
52	16. (Chi phí) lợi ích thuế TNDN hoãn lại		(329.723)	329.723
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế		127.094.612	76.215.561




Bà Nguyễn Thị Đỗ Quyên  
Người lập



Bà Hồ Thị Kim Chi  
Kế toán trưởng



  
Ông Nguyễn Văn Sự  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ngàn VNĐ

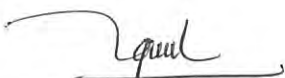
Mã số	KHOẢN MỤC	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>171.231.556</b>	<b>134.185.243</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	12,13,15	24.120.561	22.521.583
03	Các khoản dự phòng		(621.219)	621.219
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(2.196.183)	(805.337)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.231.730.656)	(1.136.844.992)
06	Chi phí lãi vay	29	1.010.766.899	972.411.700
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(28.429.042)</b>	<b>(7.910.584)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		432.224.243	629.485.682
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		201.028.734	(110.950.686)
11	Giảm các khoản phải trả		(18.840.201)	(392.205.176)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		52.974.073	(42.392.602)
13	Tiền lãi vay đã trả		(1.085.555.738)	(799.961.194)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31	(10.111.714)	(187.093.044)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.145.540
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.630.657)	(16.917.452)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(463.340.302)</b>	<b>(926.799.516)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(22.967.859)	(101.931.687)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		5.382.657	6.459.593
23	Tiền chi cho vay		(2.162.322.472)	(3.067.868.669)
24	Tiền thu hồi cho vay		879.740.335	619.652.111
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(2.377.431.630)	(904.322.702)
26	Tiền thu hồi bán lại các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		3.147.982.250	122.025.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		209.441.725	892.707.238
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(320.174.994)</b>	<b>(2.433.279.116)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ngàn VNĐ

Mã số	KHOẢN MỤC	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	26.1	1.052.599.770	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		4.930.949.967	4.773.480.703
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.076.168.384)	(2.965.735.147)
36	Cổ tức đã trả	26.1	(359.077.347)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>1.548.304.006</b>	<b>1.807.745.556</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<b>764.788.710</b>	<b>(1.552.333.076)</b>
60	Tiền đầu năm	4	<b>782.646.261</b>	<b>2.334.979.337</b>
70	Tiền cuối năm	4	<b>1.547.434.971</b>	<b>782.646.261</b>



Bà Nguyễn Thị Đỗ Quyên  
Người lập



Bà Hồ Thị Kim Chi  
Kế toán trưởng




Ông Nguyễn Văn Sự  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3903000083 ngày 1 tháng 6 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp và hai mươi hai (22) giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Hiện tại, hoạt động chính của Công ty và các công ty con là phát triển căn hộ để bán và cho thuê; xây dựng; trồng và kinh doanh cao su, mía, cọ dầu và các loại cây trồng khác; xây dựng và kinh doanh thủy điện; khai khoáng; kinh doanh khách sạn và khu nghỉ dưỡng; và các hoạt động về thể thao và giải trí.

Công ty có trụ sở chính tại số 15, Đường Trường Chinh, Phường Phú Đồng, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("ngàn VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán tổng hợp, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp và các thuyết minh có liên quan và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về thủ tục và nguyên tắc kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không chủ định trình bày tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con ("Tập đoàn") và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp cần đọc báo cáo tài chính tổng hợp này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung.

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính tổng hợp bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.

#### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính tổng hợp theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

#### 3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| Nguyên vật liệu xây dựng, công cụ dụng cụ, hàng hóa | - | Giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền.  |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang  | - | Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng với chi phí sản xuất chung được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường. |

Căn hộ đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng căn hộ, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

*Quyền sử dụng đất*

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

*Phần mềm máy tính*

Phần mềm máy tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

**3.6 Khấu hao**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận chuyển	8 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phần mềm vi tính	5 năm
Tài sản khác	8 - 15 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định thì không trích khấu hao.

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	50 năm
---------	--------



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư (tiếp theo)*

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán tổng hợp sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí lũy kế liên quan trực tiếp đến việc xây dựng các công trình nhà xưởng, văn phòng, rừng cao su của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

##### *Vườn cây cao su*

Bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát triển vườn cây cao su như chi phí khảo sát, đền bù đất, khai hoang, vườn ươm, phân bón, vận chuyển cây giống, nguyên vật liệu khác, chi phí nhân công, đường đi và hàng rào, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ, thuốc diệt cỏ và các chi phí liên quan khác.

##### *Chi phí triển khai phần mềm tin học*

Bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc triển khai phần mềm tin học như phí bản quyền phần mềm, chi phí cài đặt và chi phí đào tạo.

#### 3.9 *Thuê tài sản*

Việc xác định xem một thỏa thuận là hoặc hàm chứa một hợp đồng thuê được căn cứ vào nội dung của thỏa thuận và yêu cầu phải đánh giá xem việc thực hiện thỏa thuận có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản cụ thể nào hoặc chuyển giao quyền sử dụng tài sản đó.

Các hợp đồng thuê được phân loại là các hợp đồng thuê tài chính khi các điều khoản của hợp đồng thuê về căn bản chuyển giao mọi rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu của tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các nghiệp vụ thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho khoảng thời gian thuê.

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động trong niên độ kế toán phát sinh, trừ khi các khoản chi phí đi vay này được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán tổng hợp và chủ yếu là chi phí liên quan phát hành trái phiếu, giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước. Các chi phí trả trước được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

- ▶ Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ theo thời hạn trái phiếu;
- ▶ Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê; và
- ▶ Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

#### 3.12 Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế trừ đi dự phòng. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc năm tài chính tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của khoản đầu tư với giá trị hợp lý tại ngày đó. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm tài chính cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm tài chính theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.16 *Phân phối lợi nhuận thuần*

Lợi nhuận thuần sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên, và sau khi trích các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

##### ▶ *Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ được trích lập nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác.

##### ▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

##### ▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và các hoạt động xã hội.

#### 3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ chưa hoàn thiện, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- ▶ Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;
- ▶ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;
- ▶ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- ▶ Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và
- ▶ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch căn hộ.

##### *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc năm tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu từ việc cung cấp các dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được thực hiện và sau khi đã trừ các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế không được khấu trừ.

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Cổ tức*

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

##### *Thu nhập chuyển nhượng các khoản đầu tư*

Thu nhập chuyển nhượng cổ phần được ghi nhận khi các thủ tục chuyển nhượng cổ phần đã hoàn tất và các bên tham gia đã hoàn tất các nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp đồng.

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính tổng hợp.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và đơn vị nộp thuế dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

**3.19 Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay và các công cụ tài chính không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả, các khoản nợ, vay và trái phiếu.

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo giá gốc.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán tổng hợp nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**4. TIỀN**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tiền gửi ngân hàng	1.546.712.424	780.985.450
Tiền mặt tại quỹ	711.344	1.587.335
Tiền đang chuyển	11.203	73.476
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.547.434.971</b>	<b>782.646.261</b>

Công ty đã thế chấp 644.000.000 ngàn VNĐ tiền gửi ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay (Thuyết minh số 19 và 25).

**5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 thể hiện giá trị ròng của Khu nghỉ dưỡng Đà Lạt đã được chấp thuận để thanh lý cho một bên thứ ba, thủ tục pháp lý của việc chuyển nhượng chưa hoàn thành vào ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Các khoản phải thu thương mại và dịch vụ	101.925.189	149.481.784
Phải thu tiền bán căn hộ	90.053.163	87.355.528
Phải thu hợp đồng xây dựng	74.411.578	29.998.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>266.389.930</b>	<b>266.835.767</b>

Phải thu khách hàng bao gồm các khoản phải thu các bên liên quan là 119.787.055 ngàn VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (Thuyết minh số 32).

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Trả trước cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ	131.871.026	86.453.704
Trả trước cho nhà thầu của các công trình xây dựng căn hộ và mua máy móc, thiết bị	42.487.962	21.115.294
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>174.358.988</b>	<b>107.568.998</b>

Trả trước cho người bán bao gồm khoản trả trước cho bên liên quan là 61.946.520 ngàn VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (Thuyết minh số 32).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.834.606.377	6.624.027.708
Cho vay ngắn hạn các công ty	1.271.809.824	701.986.491
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	300.241.600	15.979.275
Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	4.062.480	15.794.000
Các khoản khác	45.156.198	44.332.701
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.455.876.479</b>	<b>7.402.120.175</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Chi phí của các căn hộ đang xây để bán	360.052.776	494.578.112
Thành phẩm	11.219.900	16.387.335
Hàng hóa	23.154.428	60.827.370
Sản phẩm dở dang	29.632.387	65.714.682
Trong đó:		
Hợp đồng xây dựng	18.508.408	61.683.174
Sản xuất	10.949.406	3.969.225
Dịch vụ cung cấp	174.573	62.283
Nguyên vật liệu	651.854	578.765
Vật liệu xây dựng	4.952.734	7.216.926
Công cụ, dụng cụ	805.727	1.196.530
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>430.469.806</b>	<b>646.499.720</b>

Bao gồm trong chi phí của các căn hộ đang xây để bán, Dự án Bàu Thạc Gián đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 25.3).

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng công tác cho nhân viên	7.795.377	107.361.197
Các khoản khác	69.006	312.161
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.864.383</b>	<b>107.673.358</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

Phải thu dài hạn khác thể hiện khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú ("An Phú") vay theo hợp đồng vay số 01102013/HĐV – HAGL ngày 1 tháng 10 năm 2013. Khoản vay này được bảo đảm bởi ông Đoàn Nguyên Đức, Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty. Khoản cho vay này có kỳ hạn ba năm kể từ ngày cho vay và có lãi suất là 13% mỗi năm. Mục đích của khoản vay này là để hỗ trợ tài chính cho An Phú trong việc mua lại các công ty con và các dự án bất động sản của Tập đoàn theo kế hoạch tái cấu trúc của Tập đoàn. Theo thỏa thuận với An Phú số 1510/2013/HĐCC/HAGL – AP ngày 15 tháng 10 năm 2013, các tài sản của An Phú sẽ được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay này và Công ty có quyền thu tiền từ khoản thanh lý tài sản và các dự án của An Phú.

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2013, Công ty chào bán cổ phiếu của Công ty trong An Phú cho các cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ sở hữu tương ứng của họ theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 19 tháng 11 năm 2013 với giá bán bằng mệnh giá theo giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu số 61/GCN-UBCK được cấp bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Số cổ phiếu không bán hết do các cổ đông hiện hữu từ bỏ quyền mua đã được chào bán cho các đối tượng khác theo quyết định của Hội đồng Quản trị. Việc phát hành lần đầu ra công chúng này đã được phê duyệt bởi cổ đông Công ty trong nghị quyết Đại hội Cổ đông ngày 9 tháng 10 năm 2013 lấy ý kiến bằng văn bản. Vào ngày 26 tháng 12 năm 2013, việc chào bán này đã hoàn tất và Công ty đã gửi báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo các quy định hiện hành.

## Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Vườn cây lâu năm	Tài sản khác	Ngàn VNĐ
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	312.353.074	43.907.356	56.567.388	7.025.413	6.698.345	2.691.390	429.242.966
Tăng trong năm	15.260.465	15.072.459	144.303	798.354	11.096	238.061	31.524.738
Thanh lý, nhượng bán	(4.780.874)	(697.117)	(800.102)	(1.302.839)	-	(334.586)	(7.915.518)
Giảm khác (*)	(421.355)	(2.102.003)	(393.176)	(3.148.309)	(39.069)	(199.942)	(6.303.854)
Phân loại lại	(2.088.155)	4.402.292	(7.670.071)	554.081	19.068	(821.190)	(5.603.975)
Số dư cuối năm	320.323.155	60.582.987	47.848.342	3.926.700	6.689.440	1.573.733	440.944.357
<b>Khấu hao lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	41.225.456	16.190.589	19.276.146	3.511.352	2.052.992	1.246.802	83.503.337
Tăng trong năm	9.968.233	5.840.921	5.454.425	812.595	960.804	194.481	23.231.459
Thanh lý, nhượng bán	(313.829)	(1.829.163)	-	(74.929)	-	(334.587)	(2.552.508)
Giảm khác (*)	(160.428)	(976.467)	(67.515)	(1.283.512)	(22.158)	(179.230)	(2.689.310)
Phân loại lại	(7.371)	1.066.679	(5.785.473)	(738.678)	(139.132)	-	(5.603.975)
Số dư cuối năm	50.712.061	20.292.559	18.877.583	2.226.828	2.852.506	927.466	95.889.003
<b>Giá trị còn lại</b>							
Số dư đầu năm	271.127.618	27.716.767	37.291.242	3.514.061	4.645.353	1.444.588	345.739.629
Số dư cuối năm	269.611.094	40.290.428	28.970.759	1.699.872	3.836.934	646.267	345.055.354

Trong đó:

Thế chấp/cầm cố để đảm  
bảo cho các khoản vay  
(Thuyết minh số 19 và 25)

269.611.094 40.290.428 - - - 309.901.522

(\*) Phân loại lại theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Ngàn VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	91.690.405	5.429.406	97.119.811
Tăng trong năm	-	21.490	21.490
Giảm trong năm	-	(535.489)	(535.489)
Giảm khác (*)	(29.501.972)	-	(29.501.972)
Số dư cuối năm	<u>62.188.433</u>	<u>4.915.407</u>	<u>67.103.840</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	2.447.127	2.447.127
Tăng trong năm	-	639.082	639.082
Giảm trong năm	-	(451.624)	(451.624)
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>2.634.585</u>	<u>2.634.585</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	<u>91.690.405</u>	<u>2.982.279</u>	<u>94.672.684</u>
Số dư cuối năm	<u>62.188.433</u>	<u>2.280.822</u>	<u>64.469.255</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>    Thế chấp/cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay (Thuyết minh số 19 và 25)</i>	62.188.433	-	62.188.433

(\*) Trong năm Công ty đã phân loại lại quyền sử dụng đất không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC sang chi phí trả trước dài hạn.

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

	Ngàn VNĐ	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Thiết bị phần cứng, chi phí triển khai và bản quyền phần mềm của hãng SAP	129.918.903	121.929.088
Nhà xưởng và vật kiến trúc	30.715.685	41.379.565
Chi phí trồng cây cao su	23.389.781	23.377.781
Các công trình xây dựng khác	8.020.881	13.505.779
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>192.045.250</b></u>	<u><b>200.192.213</b></u>

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí lãi vay là 10.406.628 ngàn VNĐ (năm 2012: 23.970.809 ngàn VNĐ). Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng để sử dụng cho việc phát triển các dự án căn hộ.

Vườn cây cao su đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Ngàn VNĐ  
Nhà cửa, vật kiến trúc

**Nguyên giá:**

Số dư đầu năm	-
Tăng trong năm	<u>15.001.180</u>
Số cuối năm	<u>15.001.180</u>

**Giá trị hao mòn:**

Số dư đầu năm	-
Tăng trong năm	<u>250.020</u>
Số cuối năm	<u>250.020</u>

**Giá trị còn lại:**

Số dư đầu năm	<u>-</u>
Số cuối năm	<u><b>14.751.160</b></u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON VÀ CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT**

**16.1 Các khoản đầu tư trực tiếp vào các công ty con**

Chi tiết về các khoản đầu tư trực tiếp và các công ty con như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc Ngàn VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc Ngàn VNĐ
<i>Các Tổng Công ty con quản lý ngành</i>						
Công ty Cổ phần Cao su Hoàng Anh Gia Lai	Trồng cây công nghiệp và nông nghiệp	Đang hoạt động	92,13	3.830.831.000	91,18	3.331.783.464
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh	Bất động sản	Đang hoạt động	98,18	3.253.537.647	99,41	3.294.129.247
Công ty Cổ phần Thủy điện Hoàng Anh Gia Lai	Năng lượng	Đang hoạt động	92,78	1.531.579.575	92,63	1.527.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Hoàng Anh Gia Lai	Khai khoáng	Đang hoạt động	99,78	1.241.736.052	99,78	1.241.736.052
Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai (i)	Sản xuất	Đang hoạt động	-	-	79,85	100.986.248
<i>Các công ty xây dựng, kinh doanh và dịch vụ</i>						
Công ty Cổ phần Bệnh viện HAGL	Bệnh viện	Đang hoạt động	99,00	99.000.000	99,00	94.740.417
Công ty Cổ phần Thể thao Hoàng Anh Gia Lai	CLB Bóng đá	Đang hoạt động	51,00	59.000.000	51,00	59.000.000
Công ty TNHH V&H Corporation (Lào)(ii)	Trồng cây cao su	Trước hoạt động	80,00	26.930.800	80,00	26.930.800
Công ty Cổ phần HAGL Miền Trung	Xây dựng và kinh doanh	Đang hoạt động	51,85	15.800.000	51,85	15.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu đường Hoàng Anh Gia Lai	Xây dựng	Đang hoạt động	55,12	4.680.000	55,12	4.680.000
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản và Khách sạn Hoàng Anh Gia Lai	Quản lý bất động sản và khách sạn	Đang hoạt động	94,50	977.486	94,50	280.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>10.064.072.560</b>		<b>9.697.066.228</b>



## Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON VÀ CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

#### 16.1 Các khoản đầu tư trực tiếp vào các công ty con (tiếp theo)

- (i) Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai đã được bán cho nhân viên chủ chốt và ban quản lý của công ty này và các công ty khác trong Tập đoàn theo cơ cấu tái cấu trúc của Tập đoàn với giá 191.027.500 ngàn VNĐ và lãi từ giao dịch này là 102.177.500 ngàn VNĐ được ghi nhận như doanh thu tài chính trong năm.
- (ii) Trước hoạt động thể hiện các công ty con đang trong giai đoạn đầu tư và chưa đi vào hoạt động kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

#### 16.2 Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Đầu tư và Tư vấn Xây dựng A Đông	Dịch vụ tư vấn	500.000	25,00	500.000	25,00
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Định	Bất động sản	-	-	750.000	25,00
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>5.000.000</b>	<b>12.500.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**17. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Khoản cho Chính phủ Lào vay – Dự án sân bay quốc tế Attapeu (i)	116.473.034	-
Khoản cho Chính phủ Lào vay – Làng vận động viên Seagame (ii)	104.561.755	186.471.568
Chi phí đất đai để phát triển Dự án Hải Châu (iii)	81.183.514	81.183.513
Các khoản đầu tư khác	62.781.438	17.510.041
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>364.999.741</b>	<b>285.165.122</b>

- (i) Khoản cho Chính phủ Lào vay – Dự án sân bay quốc tế Attapeu thể hiện khoản cho Chính phủ Lào vay không tính lãi theo Hợp đồng tín dụng được ký với Chính phủ Lào vào ngày 23 tháng 5 năm 2013 để hỗ trợ tài chính xây dựng sân bay quốc tế Attapeu tại Lào. Khoản vay này sẽ được cần trừ với tiền thuế và các nghĩa vụ khác phải trả cho Chính phủ Lào trong tương lai.
- (ii) Khoản cho Chính phủ Lào vay – Làng vận động viên Seagame thể hiện khoản cho vay không tính lãi theo Biên bản Ghi nhớ được ký kết với Chính phủ Lào vào ngày 4 tháng 4 năm 2008. Chi tiết như sau:

	Đô la Mỹ	
	Năm nay	Năm trước
Số nợ gốc đầu năm	8.958.949	14.055.426
Nhận gốc trong năm	-	(96.477)
Được hoàn trả tiền trong năm	(4.000.000)	(5.000.000)
<b>Số dư nợ gốc cuối năm</b>	<b>4.958.949</b>	<b>8.958.949</b>
<b>Số dư nợ gốc cuối năm (Ngàn VNĐ)</b>	<b>104.561.755</b>	<b>186.471.568</b>

- (iii) Dự án Hải Châu đã được thế chấp để vay ngân hàng (Thuyết minh số 25).

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	136.460.631	147.664.638
Tăng trong năm	46.822.009	57.292.771
Điều chỉnh chi phí phát hành của trái phiếu đã chuyển đổi thành cổ phiếu	(74.089.398)	-
Chi phí phân bổ trong năm	(48.995.042)	(68.533.172)
Phân loại lại	2.289.358	36.394
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>62.487.558</b>	<b>136.460.631</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Trái phiếu chuyển đổi ( <i>Thuyết minh 19.1</i> )	1.100.000.000	-
Vay ngắn hạn ngân hàng ( <i>Thuyết minh 19.2</i> )	836.105.239	439.957.713
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả trong vòng một năm ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	595.012.182	639.841.471
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.531.117.421</b>	<b>1.079.799.184</b>

**19.1 Trái phiếu chuyển đổi**

Vào ngày 19 tháng 8 năm 2010, Hội đồng Quản trị thông qua phương án và kế hoạch chi tiết thực hiện việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 1.100 tỷ VNĐ cho Northbrooks Investment (Maritius) Pte Ltd, một công ty thành viên của Tập đoàn Temasek Holdings Pte Ltd của Singapore phù hợp với các nội dung của phương án phát hành đã được các cổ đông thông qua theo Nghị quyết cổ đông ngày 18 tháng 8 năm 2010. Vào ngày 31 tháng 8 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 1.100 tỷ VNĐ với mệnh giá là 1 triệu VNĐ/trái phiếu. Trái phiếu sẽ được chuyển đổi sang cổ phiếu theo quyết định của trái chủ với mức giá chuyển đổi là 67.375 VNĐ/cổ phiếu và sẽ được điều chỉnh bởi ảnh hưởng của các sự kiện pha loãng. Sẽ không có bất kỳ khoản lãi phát sinh nào sẽ được thanh toán đối với các trái phiếu đã được chuyển đổi. Các trái phiếu không được chuyển đổi thì sẽ được hưởng lãi kể từ ngày mua trái phiếu với mức lãi suất bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng được niêm yết bởi bốn (4) ngân hàng trong nước (Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam) cộng (+) 3%/năm được xác định tại ngày phát hành trái phiếu (tiền lãi trái phiếu sẽ được trả khi đáo hạn).

Ngày 26 tháng 3 năm 2013, Công ty và Northbrooks Investments (Mauritius) Pte Ltd đã ký kết Bản điều chỉnh hợp đồng mua bán trái phiếu. Theo đó, Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu chuyển đổi phát hành ngày 31 tháng 8 năm 2010 được điều chỉnh như sau:

- ▶ Ngày Đến hạn: Ngày Đến hạn là ngày 31 tháng 8 năm 2015.
- ▶ Giá chuyển đổi: 25.000 VNĐ/cổ phần và phụ thuộc vào Điều khoản chống pha loãng.
- ▶ Lãi suất: Lãi Suất Tiền Gửi cộng 3%/năm; được thanh toán hàng năm. "Lãi Suất Tiền Gửi" có nghĩa là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn một (1) năm của cá nhân được niêm yết bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam và Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam vào ngày 19 tháng 8 năm 2010 và sẽ được điều chỉnh hàng năm.
- ▶ Chuyển đổi và Điều khoản chống pha loãng: Trái Phiếu có thể được chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần thành các cổ phần được phát hành của Công ty từ ngày 1 tháng 8 năm 2013 cho đến Ngày Đến hạn. Giá chuyển đổi có thể được điều chỉnh xuống mức thấp hơn khi xảy ra bất kỳ sự kiện nào sau đây: (i) phát hành cổ phiếu thưởng, (ii) chia tách cổ phần, (iii) hợp nhất các cổ phần, hoặc (iv) phân loại lại cổ phần; (v) chia cổ tức, (vi) phát hành cổ phần mới thấp hơn giá thị trường của mỗi cổ phần tại thời điểm đó và (vii) bất kỳ sự kiện gây pha loãng nào khác.
- ▶ Giá chuyển đổi sau khi điều chỉnh hiệu ứng pha loãng do phát hành cổ phiếu bán cho cổ đông hiện hữu bằng mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu theo tỷ lệ 5:1, phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi cổ phiếu quốc tế và chia cổ tức (*Thuyết minh số 26.1*) là 21.610 VNĐ/cổ phần.
- ▶ Quyền yêu cầu Công ty mua lại Trái phiếu: Tại bất kỳ thời điểm nào từ ngày 31 tháng 8 năm 2013 đến Ngày Đến hạn, Trái chủ có quyền yêu cầu Công ty mua lại một phần hoặc toàn bộ Trái phiếu với giá thỏa thuận. Theo đó, các trái phiếu trên đã được trình bày trong phần vay ngắn hạn của báo cáo tài chính tổng hợp.
- ▶ Mục đích: Tài trợ cho các dự án đầu tư và bổ sung vốn lưu động của Tập đoàn.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN** (tiếp theo)

**19.2 Vay ngắn hạn ngân hàng**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	687.605.239	439.957.713
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	148.500.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>836.105.239</u></b>	<b><u>439.957.713</u></b>

Các khoản vay ngắn hạn được sử dụng để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi và được đảm bảo bằng tiền gửi ngân hàng, quyền sử dụng đất, nhà xưởng và văn phòng, máy móc thiết bị và vườn cây cao su của Công ty.

Chi tiết của các khoản vay ngân hàng như sau:

Tên ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2013 (Ngàn VNĐ)	Thời hạn thanh toán và đáo hạn	Lãi suất	Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 4, 12, 13 và 14)
<i>Vietcombank, Chi nhánh Gia Lai</i>				
Hợp đồng vay số 197/12/NHNT, 28/8/2012	176.766.860	9 tháng kể từ ngày giải ngân	Lãi suất thả nổi	Vườn cây cao su, quyền sử dụng đất, nhà cửa vật kiến trúc và bất động sản gắn liền với khách sạn HAGL Plaza Đà Nẵng
Hợp đồng vay số 217/13/NHNT, 3/9/2013	210.838.379	9 tháng kể từ ngày giải ngân	Lãi suất thả nổi	Vườn cây cao su, quyền sử dụng đất, nhà cửa vật kiến trúc và bất động sản gắn liền với khách sạn HAGL Plaza Đà Nẵng
Hợp đồng vay số 380/13/NHNT, 19/12/2013	300.000.000	1 tháng kể từ ngày giải ngân	6,5% / năm	Số dư tài khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty 300.000.000 ngàn VNĐ
<b>Tổng cộng Vietcombank</b>	<b><u>687.605.239</u></b>			
<i>BIDV, Chi nhánh Gia Lai</i>				
Hợp đồng vay số 01/HĐ.HMTT- HAGL, 5/11/2013	<u>148.500.000</u>	Từ ngày giải ngân đến 24/1/2014	7% / năm	Số dư tài khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty 150.000.000 ngàn VNĐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**20. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải trả mua hàng hóa và dịch vụ	44.503.357	165.303.247
Phải trả nhà thầu xây dựng	811.106	39.843.110
Phải trả mua máy móc thiết bị	-	1.901.105
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.314.463</b>	<b>207.047.462</b>

Phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả các bên liên quan là 24.091.326 ngàn VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (*Thuyết minh số 32*).

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Khách hàng thương mại trả tiền trước	444.609.744	203.936.821
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	95.254.885	85.376.437
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>539.864.629</b>	<b>289.313.258</b>

Người mua trả tiền trước bao gồm các khoản nhận ứng trước từ các bên liên quan là 444.338.950 ngàn VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (*Thuyết minh số 32*).

**22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	35.091.960	36.707.117
Thuế thu nhập cá nhân	935.842	1.080.516
Thuế giá trị gia tăng	629.442	479.545
Các khoản phải nộp khác	21.478	403.972
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.678.722</b>	<b>38.671.150</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Chi phí đi vay	206.652.420	359.057.566
Chi phí hoạt động	6.140.719	8.912.720
Các khoản khác	850.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.643.139</b>	<b>367.970.286</b>

**24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	1.880.917.066	1.907.735.410
Các khoản khác	34.145.128	31.950.638
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.915.062.194</b>	<b>1.939.686.048</b>

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Trái phiếu thường ( <i>Thuyết minh số 25.1</i> )	4.146.073.000	3.580.000.000
Trái phiếu hoán đổi ( <i>Thuyết minh số 25.2</i> )	1.130.000.000	1.130.000.000
Vay dài hạn ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 25.3</i> )	181.552.570	294.665.701
Trái phiếu quốc tế	-	1.520.711.335
Trái phiếu chuyển đổi	-	1.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.457.625.570</b>	<b>7.625.377.036</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả trong vòng một năm</i> <i>(Thuyết minh số 19)</i>	595.012.182	639.841.471
<i>Nợ dài hạn</i>	4.862.613.388	6.985.535.565



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**25.1 Trái phiếu thường**

Trái phiếu thường trong nước có tổng giá trị là 4.146 tỷ VNĐ bao gồm các khoản trái phiếu trị giá 500 tỷ VNĐ, 1.700 tỷ VNĐ, 850 tỷ VNĐ, 146 tỷ VNĐ và 950 tỷ VNĐ được phát hành bởi Công ty như sau:

Ngày 28 tháng 12 năm 2011, Công ty phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 500 tỷ đồng (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 1 tỷ đồng). Trái phiếu này phải hoàn trả sau ba (3) năm tính từ ngày 28 tháng 12 năm 2011 với lãi suất là 18% cho năm đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng trung bình của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân trả sau kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam được niêm yết bởi bốn (4) ngân hàng thương mại bao gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Gia Lai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Gia Lai, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Gia Lai và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Gia Lai và cộng với biên độ 4%/năm. Tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu sẽ được sử dụng để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư các dự án của Tập đoàn bao gồm dự án trồng mới và chăm sóc 10.000 ha cao su tại tỉnh Rattanakiri, Campuchia; trồng mới và chăm sóc 9.950 ha cao su tại tỉnh Attapeu, Lào; xây dựng nhà máy đường với công suất 7.000 tấn mía/ngày, nhà máy nhiệt điện với công suất 30 MW và nhà máy sản xuất ethanol và phân vi sinh và xây dựng nhà máy thủy điện Nậm Kông 2 với công suất 66MW. Tài sản đảm bảo cho trái phiếu là một phần quyền sử dụng đất và vườn cây cao su với quy mô 10.000 ha thuộc quyền sở hữu Công ty TNHH Phát triển Nông nghiệp Hoàng Anh Attapeu, công ty con tại tỉnh Attapeu, Cộng Hòa Dân Chủ Nhân Dân Lào.

Các trái phiếu trên đã được phân loại sang khoản nợ dài hạn đến hạn trả cho mục đích trình bày báo cáo tài chính tổng hợp (*Thuyết minh số 19*).

Ngày 25 tháng 4 năm 2012, Công ty đã chào bán trái phiếu với tổng giá trị là 2.500 tỷ VNĐ (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 100.000 VNĐ) do công ty TNHH Chứng khoán ACB thu xếp phát hành. Trái phiếu này phải hoàn trả sau năm (5) năm với lãi suất là 18,5% cho năm đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng trung bình của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười ba (13) tháng bằng Đồng Việt Nam cộng với biên độ 6,5%/năm. Công ty đã tiến hành bán trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín, Công ty TNHH Chứng khoán ACB và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam căn cứ theo các hợp đồng ngày 26/04/2012, hợp đồng số 01/HĐMBTP.12 ngày 14/05/2012 và hợp đồng số 1506/2012/HĐ/EIB-HAGL ngày 18/06/2012 với số tiền thu được lần lượt là 450 tỷ VNĐ, 450 tỷ VNĐ và 800 tỷ VNĐ. Theo đó, tổng số tiền thu được từ các hợp đồng bán trái phiếu này là 1.700 tỷ VNĐ.

Tiền thu được từ đợt phát hành Trái phiếu này được sử dụng để bổ sung vốn cho các dự án đầu tư của Tập đoàn bao gồm dự án trồng mới và chăm sóc 10.000 ha cao su tại tỉnh Rattanakiri, Campuchia; dự án nhà máy mía đường, nhiệt điện, ethanol và phân vi sinh tại tỉnh Attapeu, Cộng Hòa Dân Chủ Nhân Dân Lào; dự án thủy điện Đắc Srông 3A, công suất 10,2MW, tại huyện Krông Pa, tỉnh Gia Lai, Việt Nam; dự án thủy điện Nậm Kông 2, công suất 66MW, tại huyện Phou Vong, tỉnh Attapeu, Lào và tái cấu trúc nợ vay của Tập đoàn. Các trái phiếu thường nói trên được đảm bảo bằng 72,7 triệu cổ phiếu HAG của Chủ tịch Hội đồng Quản trị.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

**25.1 Trái phiếu thường** (tiếp theo)

Vào ngày 17 tháng 8 năm 2012, Công ty đã phát hành đợt trái phiếu thường trị giá 850 tỷ VNĐ theo mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu và sẽ được hoàn trả theo mệnh giá vào ngày 17 tháng 8 năm 2015. Trái phiếu này chịu lãi suất 16%/năm cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên và chịu lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VNĐ, trả sau, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại Chi nhánh của bốn (4) ngân hàng thương mại tại tỉnh Gia Lai gồm: Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Gia Lai, Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương tỉnh Gia Lai, Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tỉnh Gia Lai và Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam tỉnh Gia Lai tại mỗi Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 5%/năm. Tiền lãi được thanh toán hai kỳ mỗi năm vào các ngày 17 tháng 2 và ngày 17 tháng 8. Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được sử dụng để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và thanh toán các khoản nợ của Công ty. Các trái phiếu thường nói trên được đảm bảo bằng quyền thuê đất và tài sản gắn liền với đất với quy mô 4.897,54 ha thuộc quyền sở hữu Công ty TNHH Công nghiệp và Nông nghiệp Cao su Hoàng Anh - Quang Minh, công ty con tại tỉnh Attapeu, Cộng Hòa Dân Chủ Nhân Dân Lào.

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2013, Công ty đã chào bán trái phiếu với tổng giá trị là 450 tỷ VNĐ (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 100.000 VNĐ) do công ty TNHH Chứng khoán ACB thu xếp phát hành. Trái phiếu này phải hoàn trả sau ba (3) năm với lãi suất là 15% cho năm đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng trung bình lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ kỳ hạn 13 tháng trả sau của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông của ba tháng gần nhất cộng biên độ lãi suất 6%/năm cho các kỳ thanh toán sau đó. Cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã tiến hành bán trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông theo hợp đồng số 01/2013/HĐMBTP/OCB-DT ngày 25 tháng 4 năm 2013 với số tiền thu được là 146 tỷ VNĐ. Tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu này được sử dụng để bổ sung vốn cho các dự án đầu tư của Công ty và tái cấu trúc tài chính doanh nghiệp. Các trái phiếu trên được đảm bảo bằng 13,34 triệu cổ phiếu HAG của Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ngày 9 tháng 7 năm 2013, Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 950 tỷ VNĐ (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 1 tỷ VNĐ) do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thu xếp phát hành. Những trái phiếu này phải hoàn trả sau ba (3) năm với lãi suất là 14% cho năm đầu tiên và lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng trung bình của lãi suất gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam được công bố bởi bốn ngân hàng thương mại tại chi nhánh Gia Lai, bao gồm: Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tỉnh Gia Lai, Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam tỉnh Gia Lai, Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tỉnh Gia Lai, Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam tỉnh Gia Lai cộng với biên độ 5%/năm cho các kỳ thanh toán sau đó. Cho đến thời điểm ngày 9 tháng 7 năm 2013, Công ty đã tiến hành bán trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng ngày 9 tháng 7 năm 2013 với tổng số tiền thu được là 950 tỷ VNĐ. Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này được sử dụng để bổ sung vốn cho các dự án đầu tư và tái cấu trúc nợ vay của Tập đoàn. Các trái phiếu thường nói trên được đảm bảo bằng 72,66 triệu cổ phiếu của Công ty nắm giữ bởi Chủ tịch Hội đồng Quản trị và khoản tiền gửi tiết kiệm 120 tỷ VNĐ tại Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tỉnh Gia Lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

**25.2 Trái phiếu chuyển đổi**

Vào ngày 15 tháng 7 năm 2011, Công ty đã phát hành trái phiếu hoán đổi trị giá 1.130.000.000 ngàn VNĐ cho Northbrooks Investments (Mauritius) Pte Ltd với các nội dung chi tiết như sau:

- ▶ Mệnh giá một trái phiếu: 1.000.000 VNĐ.
- ▶ Số lượng trái phiếu phát hành: 1.130.000.
- ▶ Kỳ hạn trái phiếu: 4 năm kể từ ngày phát hành với quyền gia hạn thêm hai (2) năm theo sự thoả thuận của chủ sở hữu trái phiếu.
- ▶ Lãi trái phiếu: thanh toán hàng năm với mức lãi suất được tính như sau:

$$\text{Lãi suất} = 5\% \times (1 + \text{Thay Đổi Tỷ Giá Hối Đoái}).$$

"Thay Đổi Tỷ Giá Hối Đoái" có nghĩa là thay đổi tỷ giá hối đoái chính thức giữa USD và VNĐ do HSBC niêm yết kể từ ngày phát hành Trái Phiếu ("Ngày Phát Hành") đến trước 2 ngày làm việc so với ngày thanh toán lãi.

Nếu việc tính toán lãi suất trên đây không được pháp luật có liên quan cho phép, lãi suất sẽ được tính như sau:

$$\text{Lãi Suất} = 5\% \times (1+y)^n$$

Trong đó "y" có nghĩa là (i) tỷ lệ được nhà đầu tư và Công ty thỏa thuận và đồng ý tối thiểu 5 ngày làm việc trước ngày đầu tiên của thời hạn thanh toán lãi, hoặc (ii) trong trường hợp nhà đầu tư và Công ty không thể đạt được thỏa thuận về tỷ lệ đó, 10%.

"n" có nghĩa là số đợt thời hạn thanh toán lãi đã trôi qua kể từ Ngày Phát Hành đến và bao gồm thời hạn thanh toán lãi đó.

- ▶ Hoán đổi: Chủ sở hữu Trái Phiếu có quyền hoán đổi Trái Phiếu toàn bộ hoặc một phần thành các cổ phần của Công ty Cổ phần Cao su Hoàng Anh Gia Lai do Công ty nắm giữ tại bất kỳ thời điểm nào kể từ (i) ngày niêm yết các cổ phần của Công ty Cổ phần Cao su Hoàng Anh Gia Lai hoặc (ii) ngày tròn ba năm kể từ Ngày Phát Hành, tùy thuộc ngày nào muộn hơn, và kết thúc vào (i) ngày đến đến hạn hoặc (ii) trong trường hợp Trái Phiếu được gia hạn, ngày trước ngày tròn sáu năm kể từ Ngày Phát Hành.
- ▶ Mục đích: Tài trợ cho các dự án đầu tư và bổ sung vốn lưu động của Công ty Cổ phần Cao su Hoàng Anh Gia Lai.

**25.3 Vay dài hạn ngân hàng**

	Ngân VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)	150.154.758	227.491.815
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)	24.897.812	43.997.812
Ngân hàng Công thương Việt Nam (Vietinbank)	6.500.000	14.500.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	-	8.676.074
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>181.552.570</b>	<b>294.665.701</b>



## Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 25.3 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Tên ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Thời hạn thanh toán và đảo hạn	Lãi suất (Thuyết minh số 9, 12, 13 và 17)	Tài sản thế chấp
	Ngàn VNĐ			
<i>Sacombank, Chi nhánh Đà Nẵng</i>				
Hợp đồng tín dụng số 10270, 28/5/2009	97.404.758	Hoàn trả trong vòng 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	0,875%/tháng trong 6 tháng đầu, sau đó lãi suất được điều chỉnh 2 lần mỗi năm theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 13 tháng + 0,36%/tháng	Đất tại phường Bình Hiên, Bình Thuyền, Hải Châu, Đà Nẵng; đất tại Bàu Thạc Gián, phường Thạc Gián, Đà Nẵng; đất tại Hào Hải, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
Hợp đồng tín dụng số LD 0931400065, 10/11/2009	33.750.000	Hoàn trả trong vòng 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	0,875%/tháng cho lần giải ngân đầu tiên, từ tháng thứ hai trở đi áp dụng theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng +0,36%/tháng	Đất tại Phần Lãng, An Khê, Thanh Khê, Đà Nẵng
Hợp đồng vay số 7683, 6/8/2007	19.000.000	Hoàn trả trong vòng 120 tháng, được thanh toán hàng quý làm 32 lần, lần đầu vào 12/2009	1,1%/tháng trong 6 tháng đầu, sau đó, lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng + 0,45%/tháng, điều chỉnh 2 lần mỗi năm	Đất tại Nguyễn Văn Linh, Hải Châu, Đà Nẵng
<b>Tổng cộng Sacombank</b>	<b>150.154.758</b>			
<i>Vietcombank, Chi nhánh Gia Lai</i>				
Hợp đồng tín dụng số 140/05A/NHNT, 27/6/2006	24.897.812	Hoàn trả trong vòng 120 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Lãi suất thả nổi	Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản liên quan đến đất của dự án Đà Nẵng Plaza

## Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 25.3 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau (tiếp theo):

Tên ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2013 (Ngân VNĐ)	Thời hạn thanh toán và đáo hạn	Lãi suất	Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 9, 12, 13 và 17)
Vietinbank, Chi nhánh Gia Lai	6.500.000	96 tháng, thanh toán làm 32 lần, hàng quý, lần thanh toán đầu tiên vào 25/3/2007	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 3%/ năm và điều chỉnh 2 lần mỗi năm (vào ngày 1 tháng 2 và 1 tháng 8 hằng năm)	Toàn bộ tài sản của khu nghỉ dưỡng Hoàng Anh Đà Lạt được tài trợ bởi khoản vay này

Các khoản vay này được sử dụng chủ yếu để xây dựng và phát triển các khách sạn, khu nghỉ dưỡng, căn hộ và mua sắm máy móc và thiết bị.

## Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 26.1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>						
Số dư đầu năm	4.672.805.900	2.880.972.568	8.622.737	219.861.914	1.430.847.985	9.213.111.104
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	700.904.590	-	-	-	(700.904.590)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	76.215.561	76.215.561
Trích lập quỹ dự phòng tài chính và quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	3.810.778	(6.176.021)	(2.365.243)
Thù lao cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban thư ký	-	-	-	-	(1.125.000)	(1.125.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>5.373.710.490</b>	<b>2.880.972.568</b>	<b>8.622.737</b>	<b>223.672.692</b>	<b>798.857.935</b>	<b>9.285.836.422</b>
<b>Năm nay:</b>						
Số dư đầu năm	5.373.710.490	2.880.972.568	8.622.737	223.672.692	798.857.935	9.285.836.422
Chào bán cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu (*)	1.074.742.100	(22.142.330)	-	-	-	1.052.599.770
Phát hành cổ phần phổ thông để chuyển đổi trái phiếu quốc tế (**)	733.094.340	685.608.546	-	-	-	1.418.702.886
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	127.094.612	127.094.612
Trích lập quỹ dự phòng tài chính và quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	6.354.731	(10.167.568)	(3.812.837)
Chi cổ tức bằng tiền (***)	-	-	-	-	(359.077.347)	(359.077.347)
Thù lao cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban thư ký	-	-	-	-	(4.985.693)	(4.985.693)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>7.181.546.930</b>	<b>3.544.438.784</b>	<b>8.622.737</b>	<b>230.027.423</b>	<b>551.721.939</b>	<b>11.516.357.813</b>



## Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 26.1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(\*) Công ty đã chào bán 107.474.210 cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu tại ngày 8 tháng 4 năm 2013 theo tỷ lệ 5:1 (cổ đông sở hữu 5 (năm) cổ phần sẽ được quyền mua 1 (một) cổ phần phát hành thêm theo mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0401/13/NQĐHĐCĐ-HIAGL ngày 4 tháng 1 năm 2013 và Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 06/GCN-UBCK ngày 21 tháng 3 năm 2013 cấp bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Ngày 3 tháng 6 năm 2013, Công ty đã nhận đủ 1.074.742.100 ngàn VNĐ cho việc phát hành này. Trên cơ sở đó, Công ty đã hạch toán tăng vốn cổ phần và tăng tiền tương ứng. Chi phí phát hành số cổ phiếu này với số tiền 22.142.330 ngàn VNĐ đã được ghi nhận âm vào thặng dư vốn cổ phần.

(\*\*) Ngày 28 tháng 5 năm 2013, Công ty đã phát hành riêng lẻ 73.309.434 cổ phần phổ thông để chuyển đổi 75 triệu Đô la Mỹ trái phiếu quốc tế. Việc phát hành này được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0401/13/NQĐHĐCĐ-HIAGL ngày 4 tháng 1 năm 2013, Công văn số 1551/UBCK-QLPH ngày 23 tháng 4 năm 2013 ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và hợp đồng chuyển đổi ngày 10 tháng 5 năm 2013. Trên cơ sở đó, Công ty đã hạch toán tăng vốn cổ phần 733.094.340 ngàn VNĐ, tăng thặng dư vốn cổ phần 685.608.546 ngàn VNĐ sau khi đã trừ đi các chi phí thu xếp phát hành, và ghi giảm nợ vay trái phiếu quốc tế 1.562.100.000 ngàn VNĐ.

(\*\*\*) Trong năm, Công ty đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền với mức 500 VNĐ/cổ phiếu (tổng số tiền là 359.077.347 ngàn VNĐ) từ lợi nhuận sau thuế của năm 2012. Việc chia cổ tức trên đã được các cổ đông chấp thuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số ngày 9 tháng 10 năm 2013 (lấy ý kiến bằng văn bản). Theo đó, Công ty đã ghi giảm lợi nhuận chưa phân phối 359.077.347 ngàn VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**26.2 Cổ phiếu**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	718.154.693	537.371.049
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	718.154.693	537.371.049
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	718.154.693	537.371.049
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	718.154.693	537.371.049
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	718.154.693	537.371.049

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**27. DOANH THU**

**27.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Ngàn VNĐ Năm trước
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>1.125.858.420</b>	<b>2.086.907.528</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa</i>	670.616.221	1.601.505.627
<i>Doanh thu căn hộ</i>	202.413.174	143.060.801
<i>Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng</i>	182.537.118	264.341.929
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	70.291.907	77.999.171
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(769.951)</b>	<b>(450.789)</b>
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(356.831)	-
<i>Thuế tiêu thụ đặc biệt</i>	(413.120)	(400.671)
<i>Thuế xuất khẩu</i>	-	(50.118)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.125.088.469</b>	<b>2.086.456.739</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa</i>	670.259.390	1.601.455.509
<i>Doanh thu căn hộ</i>	202.413.174	143.060.801
<i>Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng</i>	182.537.118	264.341.929
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	69.878.787	77.598.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**27. DOANH THU (tiếp theo)**

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi cho vay	599.778.329	963.821.939
Thu nhập từ bán các khoản đầu tư	513.887.500	31.983.725
Lãi tiền gửi ngân hàng	74.336.580	141.350.171
Cổ tức nhận được	49.301.878	1.991.600
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.655.213	4.289.808
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.241.959.500</u></b>	<b><u>1.143.437.243</u></b>

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn sản phẩm, hàng hóa	565.678.737	1.458.375.843
Giá vốn của các hợp đồng xây dựng	163.361.908	253.828.778
Giá vốn căn hộ	161.484.551	105.507.214
Giá vốn dịch vụ cung cấp	58.245.534	56.319.130
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>948.770.730</u></b>	<b><u>1.874.030.965</u></b>

**29. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	1.010.766.899	972.411.700
Lỗ từ hoạt động đầu tư	5.584.100	7.659.037
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.406.036	-
Các khoản khác	51.547.422	57.335.202
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.070.304.457</u></b>	<b><u>1.037.405.939</u></b>

**30. CÁC KHOẢN THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>21.492.671</b>	<b>8.369.184</b>
Tiền thu thanh lý tài sản cố định	5.382.657	6.459.593
Các khoản khác	16.110.014	1.909.591
<b>Chi phí khác</b>	<b>(46.450.704)</b>	<b>(49.045.340)</b>
Các khoản phạt	(19.522.610)	(37.181.343)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(5.372.188)	(8.273.088)
Các khoản khác	(21.555.906)	(3.590.909)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>(24.958.033)</u></b>	<b><u>(40.676.156)</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm được tính như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thuế TNDN hiện hành	55.405.526	46.998.417
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu các năm trước theo biên bản quyết toán thuế	(11.598.305)	11.300.988
	<b>43.807.221</b>	<b>58.299.405</b>
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	329.723	(329.723)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.136.944</b>	<b>57.969.682</b>

**Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh tổng hợp vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm được tính như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>171.231.556</b>	<b>134.185.243</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán</b>		
Các khoản phạt	19.522.610	37.181.343
Lợi nhuận chưa thực hiện	(1.318.891)	1.318.891
Thu nhập cổ tức	(49.301.878)	(1.991.600)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(2.196.183)	-
Chi phí khác không được khấu trừ	83.684.886	17.299.789
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính</b>	<b>221.622.100</b>	<b>187.993.666</b>
Chi phí thuế TNDN ước tính	55.405.526	46.998.417
Trích (thừa) thiếu chi phí thuế TNDN trong các năm trước theo biên bản quyết toán thuế	(11.598.305)	11.300.988
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm</b>	<b>43.807.221</b>	<b>58.299.405</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	36.707.117	190.509.238
Thuế TNDN đã trả trong năm	(10.111.714)	(187.093.044)
Thuế TNDN phải trả cần trừ với thuế GTGT đầu vào được khấu trừ theo thông báo của cơ quan thuế	(35.310.664)	(25.008.482)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 22)</b>	<b>35.091.960</b>	<b>36.707.117</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong năm như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Ngàn VNĐ Số tiền</i>
Công ty TNHH Phát triển Nông nghiệp Hoàng Anh Attapeu	Công ty con	Doanh thu bán hàng và hợp đồng xây dựng	298.827.602
Công ty TNHH Mía đường Hoàng Anh Attapeu	Công ty con	Doanh thu bán hàng và hợp đồng xây dựng	126.237.806
Công ty Cổ phần Thủy điện Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Lãi vay từ các khoản cho công ty con vay Doanh thu khác	124.622.806 1.751.421
Công ty TNHH Hoàng Anh An Đông Meas	Công ty con	Doanh thu bán hàng hóa dịch vụ và hợp đồng xây dựng	108.708.106
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh	Công ty con	Lãi vay từ các khoản cho công ty con vay Chi phí thuê văn phòng	102.892.778 1.656.857
Công ty Cổ phần Trồng rừng Công nghiệp Gia Lai	Công ty con	Doanh thu bán hàng và hợp đồng xây dựng Lãi vay từ các khoản cho công ty con vay Doanh thu khác	75.491.640 34.976.732 5.853.971
Công ty Cổ phần Cao su Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Lãi vay từ các khoản cho công ty con vay Doanh thu bán hàng hóa dịch vụ và hợp đồng xây dựng	72.471.051 3.214.212
Công ty Cổ phần Khoáng sản Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Chi phí lãi vay công ty con	64.633.536
Công ty Cổ phần Mía đường Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Lãi vay từ các khoản cho công ty con vay	47.612.292
Công ty TNHH Điện Hoàng Anh Attapeu	Công ty con	Doanh thu bán hàng và hợp đồng xây dựng	45.519.745
Công ty Cổ phần Cao su Hoàng Anh - Quang Minh	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	44.922.488
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Mua máy móc Doanh thu khác và bán tài sản cố định Doanh thu bán hàng hóa và hợp đồng xây dựng	42.022.369 4.534.699 2.716.014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong năm như sau (tiếp theo):

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Ngàn VNĐ Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai Miền Trung	Công ty con	Hợp đồng xây dựng	28.441.159
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Hoàng Anh GL – Kontum	Công ty con	Doanh thu bán hàng	21.286.346
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Đắk Lắk	Công ty con	Doanh thu bán hàng và hợp đồng xây dựng	13.351.877
Công ty Cổ phần Thể thao Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Chi phí quảng cáo Bán hàng hóa, dịch vụ và hợp đồng xây dựng	13.000.000 1.261.203
Công ty TNHH Hoàng Anh Oyadav	Công ty con	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	10.429.436
Công ty Cổ phần Khoáng sản Gia Lai	Công ty con	Bán hàng hóa và hợp đồng xây dựng	7.599.273
Công ty TNHH MTV Xây lắp điện	Công ty con	Doanh thu bán hàng và hợp đồng xây dựng	6.776.216

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Ngàn VNĐ Số dư</i>
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>			
Công ty TNHH Phát triển Nông nghiệp Hoàng Anh Attapeu	Công ty con	Phải thu hợp đồng xây dựng	48.514.854
		Bán hàng hóa và dịch vụ	9.713.857
Công ty TNHH Hoàng Anh An Đông Meas	Công ty con	Bán hàng hóa	20.679.398
Công ty TNHH Mía đường Hoàng Anh Attapeu	Công ty con	Bán hàng hóa	20.451.584
Công ty Cổ phần Trồng rừng Công nghiệp Gia Lai	Công ty con	Phải thu hợp đồng xây dựng	8.311.079
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Trúc Thịnh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	4.173.740
Công ty TNHH Điện Hoàng Anh Attapeu	Công ty con	Bán hàng hóa	2.731.374



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau (tiếp theo):

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Ngân VNĐ</i> <i>Số dư</i>
<b><i>Các khoản phải thu khách hàng</i></b> (tiếp theo)			
Công ty TNHH Hoàng Anh Oyadav	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.499.616
Công ty Cổ phần Cao Su Ban Mê	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	753.470
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Các khoản khác	<u>2.958.083</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>119.787.055</u></b>
<b><i>Khoản trả trước cho người bán</i></b>			
Công ty Cổ phần Thể thao Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Ứng trước dịch vụ quảng cáo	<u>61.946.520</u>
<b><i>Các khoản phải thu khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Cao su Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Phải thu cho vay ngắn hạn và tiền lãi	939.813.526
Công ty Cổ phần Thủy điện Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Phải thu cho vay ngắn hạn và tiền lãi	719.585.574
Công ty Cổ phần Trồng rừng Công nghiệp Gia Lai	Công ty con	Phải thu cho vay ngắn hạn và tiền lãi	374.847.711
Công ty Cổ phần Mía đường Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Phải thu cho vay ngắn hạn và tiền lãi	367.254.014
Công ty Cổ phần Cao su Hoàng Anh – Quang Minh	Công ty con	Phải thu cho vay ngắn hạn và tiền lãi	177.476.480
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh	Công ty con	Phải thu cho vay ngắn hạn và tiền lãi	103.750.763
Công ty Cổ phần Thể thao Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Chi phí trả hộ	50.923.190
Công ty Cổ phần Xây dựng cầu đường Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Phải thu cho vay ngắn hạn và tiền lãi	29.864.209
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Cho mượn tạm	25.125.417
Công ty TNHH Phát triển Nông nghiệp Hoàng Anh Attapeu	Công ty con	Chi phí trả hộ	18.998.319
Công ty TNHH Công nghiệp và Nông nghiệp Cao su Hoàng Anh - Quang Minh	Công ty con	Cho mượn tạm	18.791.500
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Đắc Lắc	Công ty con	Cho mượn tạm	5.350.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Cho mượn tạm	1.936.686
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Các khoản khác	<u>888.988</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>2.834.606.377</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau (tiếp theo):

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Ngàn VNĐ</i> <i>Số dư</i>
<b><i>Phải trả người bán</i></b>			
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Mua hàng hóa	21.706.638
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Mua dịch vụ	1.034.514
Công ty Cổ phần Mía Đường Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Mua hàng hóa	808.520
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Các khoản khác	541.654
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>24.091.326</u></b>
<b><i>Người mua trả tiền trước</i></b>			
Công ty TNHH Điện Hoàng Anh Attapeu	Công ty con	Nhận ứng trước tiền xây dựng	105.780.346
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Xuất Nhập khẩu Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Nhận ứng trước tiền mua hàng hóa	93.188.871
Công ty Cổ phần Hoàng Anh Đắk Lắk	Công ty con	Nhận ứng trước tiền mua hàng hóa	69.542.762
Công ty TNHH Hoàng Anh Oyadav	Công ty con	Nhận ứng trước tiền mua hàng hóa	51.289.027
Công ty TNHH Hoàng Anh An Đông Meas	Công ty con	Nhận ứng trước tiền hòa hàng	42.484.101
Công ty TNHH Hoàng Anh Rattanakiri	Công ty con	Nhận ứng trước tiền mua hàng hóa	34.338.545
Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện	Công ty con	Nhận ứng trước tiền xây dựng	19.334.999
Công ty Cổ phần Trồng rừng Công nghiệp Gia Lai	Công ty con	Nhận ứng trước tiền mua hàng hóa	17.349.973
Công ty Cổ phần Cao su Hoàng Anh – Quang Minh	Công ty con	Nhận ứng trước tiền mua hàng hóa	11.030.326
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>444.338.950</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau (tiếp theo):

Các bên liên quan	Quan hệ	Giao dịch	Ngàn VNĐ	
			Số dư	
<b>Phải trả khác</b>				
Công ty Cổ phần Thủy điện Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Vay mượn tạm	1.243.001.568	
Công ty Cổ phần Khoáng sản Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con	Vay mượn tạm	466.185.380	
Công ty TNHH MTV Khoáng sản Hoàng Anh GL – Kontum	Công ty con	Vay mượn tạm	91.235.403	
Công ty Cổ phần Khoáng sản Gia Lai	Công ty con	Vay mượn tạm	70.142.380	
Công ty TNHH Hoàng Anh Gia Lai Vientiane	Công ty con	Chi hộ	6.093.450	
Công ty TNHH Phát triển Nông nghiệp Hoàng Anh Attapeu	Công ty con	Chi hộ	3.808.366	
Các bên liên quan khác	Bên liên quan	Các khoản khác	450.519	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.880.917.066</b>	

Thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban thư ký như sau:

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao trong năm	4.985.693	1.125.000

**33. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

Công ty thuê nhiều lô đất tại Việt Nam để xây dựng nhà xưởng, khách sạn và trồng cây công nghiệp lâu năm. Công ty ước tính số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai cho các lô đất thuê này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dưới một năm	893.350	893.350
Từ một năm đến năm năm	3.573.399	3.573.399
Trên năm năm	32.353.981	33.319.576
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.820.730</b>	<b>37.786.325</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, trái phiếu, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty cũng nắm giữ các khoản đầu tư sẵn sàng để bán. Ngoài ra, Công ty phát hành trái phiếu chuyển đổi nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động đầu tư.

Trong quá trình hoạt động bình thường của mình, Công ty có khả năng gặp phải các rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm trái phiếu, các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, trái phiếu, các khoản vay của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

***Độ nhạy đối với lãi suất***

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (Ngàn VNĐ)</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>		
VNĐ	+300	(95.781.327)
VNĐ	-300	95.781.327
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>		
VNĐ	+300	(63.634.685)
VNĐ	-300	63.634.685

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Rủi ro thị trường** (tiếp theo)

**Độ nhạy đối với lãi suất** (tiếp theo)

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Công ty đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá Đô la Mỹ (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả).

	<i>Thay đổi tỷ giá USD (%)</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (Ngàn VNĐ)</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>		
	+2	7.572.019
	-2	(7.572.019)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>		
	+2	(28.313.483)
	-2	28.313.483

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

**Rủi ro về bất động sản**

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**Rủi ro tín dụng** (tiếp theo)

*Phải thu khách hàng*

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

*Cho vay*

Công ty có cho các công ty con trong cùng Tập đoàn, Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Phúc và Chính phủ Lào vay tiền. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với khoản cho vay này là thấp.

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Ngàn VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Các khoản vay và nợ	1.431.117.421	3.732.613.388	5.163.730.809
Trái phiếu chuyển đổi và hoán đổi	1.100.000.000	1.130.000.000	2.230.000.000
Phải trả người bán	45.314.463	-	45.314.463
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	2.124.729.333	-	2.124.729.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.701.161.217</b>	<b>4.862.613.388</b>	<b>9.563.774.605</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>			
Các khoản vay và nợ	1.079.799.184	4.755.535.565	5.835.334.749
Trái phiếu chuyển đổi và hoán đổi	-	2.230.000.000	2.230.000.000
Phải trả người bán	207.047.462	-	207.047.462
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	2.303.156.334	-	2.303.156.334
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.590.002.980</b>	<b>6.985.535.565</b>	<b>10.575.538.545</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**34. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

***Rủi ro thanh khoản*** (tiếp theo)

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

***Tài sản đảm bảo***

Công ty đã cầm cố tiền gửi ngân hàng, thế chấp hàng tồn kho, nhà cửa vật kiến trúc, máy móc, đất đai và các khoản đầu tư của mình cho các khoản vay và trái phiếu phát hành (*Thuyết minh số 19 và 25*).

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú.

**35. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

	Giá trị ghi sổ		Dự phòng	Giá trị hợp lý		Ngàn VNĐ
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Giá gốc	Giá gốc				
<b>Tài sản tài chính</b>						
Cho vay	221.034.789	186.471.568	-	221.034.789	186.471.568	
Phải thu khách hàng	266.389.930	266.835.767	(621.219)	266.389.930	266.214.548	
Phải thu các bên liên quan	2.834.606.377	6.624.027.708	-	2.834.606.377	6.624.027.708	
Các khoản phải thu khác	1.621.270.102	778.092.467	-	1.621.270.102	778.092.467	
Đầu tư ngắn hạn	81.783.240	81.783.240	-	81.783.240	81.783.240	
Đầu tư vào công ty khác	62.781.438	17.510.041	-	62.781.438	17.510.041	
Tiền	1.547.434.971	782.646.261	-	1.547.434.971	782.646.261	
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.635.300.847</b>	<b>8.737.367.052</b>	<b>(621.219)</b>	<b>6.635.300.847</b>	<b>8.736.745.833</b>	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Vay và nợ	7.393.730.809	8.065.334.749	-	7.393.730.809	8.065.334.749	
Phải trả các bên liên quan	1.880.917.066	1.907.735.410	-	1.880.917.066	1.907.735.410	
Phải trả người bán	45.314.463	207.047.462	-	45.314.463	207.047.462	
Phải trả khác	243.812.267	395.420.924	-	243.812.267	395.420.924	
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.563.774.605</b>	<b>10.575.538.545</b>	-	<b>9.563.774.605</b>	<b>10.575.538.545</b>	

Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu so với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**36. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một vài số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính tổng hợp của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính tổng hợp của năm nay.

**37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Vào ngày 3 tháng 3 năm 2014, Công ty đã công bố phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 1.000 tỷ VNĐ (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 1 tỷ VNĐ) do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thu xếp phát hành. Những trái phiếu này phải hoàn trả sau năm (5) năm với lãi suất là 12% cho năm đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các Kỳ Tính Lãi tiếp theo sẽ được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VNĐ, trả sau, kỳ hạn mười hai (12) tháng công bố tại Chi nhánh của bốn Ngân hàng thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm: Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương – Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao Dịch 2 và Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Thành phố Hồ Chí Minh tại mỗi Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ 4%/năm. Công ty đã tiến hành bán trái phiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty TNHH MTV Bảo hiểm Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo các hợp đồng ngày 26 tháng 3 năm 2014 với tổng số tiền thu được là 1.000 tỷ VNĐ. Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này được sử dụng để bổ sung vốn cho các dự án của Tập đoàn và bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Các trái phiếu thường nói trên được đảm bảo bằng quyền thuê phát sinh theo hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH Công nghiệp và Nông nghiệp Cao su Hoàng Anh – Quang Minh và quốc gia Lào và tài sản gắn liền với đất, quyền thuê phát sinh theo hợp đồng thuê đất giữa Công ty TNHH Phát triển Nông nghiệp Hoàng Anh Attapeu và quốc gia Lào và tài sản gắn liền với đất, quyền thuê phát sinh theo hợp đồng thuê đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc Công ty TNHH Mía đường Hoàng Anh Attapeu.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính tổng hợp.



Bà Nguyễn Thị Đỗ Quyên  
Người lập



Bà Hồ Thị Kim Chi  
Kế toán trưởng




Ông Nguyễn Văn Sự  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2014