



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013  
(đã được kiểm toán)

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

---

### NỘI DUNG

|                                               | Trang |
|-----------------------------------------------|-------|
| Báo cáo của Ban Giám đốc                      | 02-03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 04-05 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  | 06-35 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 06-08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 09    |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 10-11 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 12-35 |



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Hà Đông, được thành lập theo Quyết định số 327/QĐ-UB ngày 01/10/1995 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Tây và được đổi tên thành Công ty Xây dựng Đầu tư Phát triển đô thị số 3 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1151/QĐ-BXD ngày 18/08/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 22/07/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và chính thức đi vào hoạt động kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 01/10/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0303000209 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) đăng ký lần đầu ngày 20/09/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 11 tháng 01 năm 2013.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                       |          |                                         |
|-----------------------|----------|-----------------------------------------|
| Ông Phan Trường Sơn   | Chủ tịch | Được bầu là Chủ tịch từ ngày 01/01/2013 |
| Ông Vương Đăng Phương | Ủy viên  |                                         |
| Ông Nguyễn Mạnh Thắng | Ủy viên  | Bổ nhiệm ngày 01/01/2013                |
| Ông Nguyễn Huy Hưng   | Ủy viên  | Bổ nhiệm ngày 26/04/2013                |
| Ông Trần Mạnh Hùng    | Ủy viên  | Bổ nhiệm ngày 26/04/2013                |
| Bà Nguyễn Thị Thúy    | Ủy viên  | Miễn nhiệm ngày 26/04/2013              |

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                       |              |                                              |
|-----------------------|--------------|----------------------------------------------|
| Ông Vương Đăng Phương | Giám đốc     | Được bổ nhiệm là Giám đốc từ ngày 01/01/2013 |
| Ông Nguyễn Mạnh Thắng | Phó Giám đốc |                                              |
| Ông Bùi Huy Thông     | Phó Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 06/08/2013                     |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

|                       |            |                          |
|-----------------------|------------|--------------------------|
| Bà Lê Thị Lan         | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 01/01/2013 |
| Bà Lại Thị Hồng Nhung | Thành viên |                          |
| Ông Lê Ngọc Vinh      | Thành viên |                          |

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

#### Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05 tháng 04 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Giám đốc

Vương Đăng Phương  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2014



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 được lập ngày 10 tháng 02 năm 2014, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

---

**Nguyễn Thanh Tùng**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0063-2013-002-1

---

**Lê Đức Minh**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1628-2013-002-1

*Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2014*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

| Mã số | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | 31/12/2013<br>VND      | 01/01/2013<br>VND      |
|-------|---------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>652.464.647.158</b> | <b>690.933.424.399</b> |
| 110   | I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 3           | 46.795.343.168         | 16.067.856.983         |
| 111   | 1. Tiền                                     |             | 40.295.343.168         | 10.067.856.983         |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền               |             | 6.500.000.000          | 6.000.000.000          |
| 120   | II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn     | 4           | 4.423.000.000          | 1.865.000.000          |
| 121   | 1. Đầu tư ngắn hạn                          |             | 4.423.000.000          | 1.865.000.000          |
| 130   | III. Các khoản phải thu ngắn hạn            |             | 148.514.777.047        | 211.918.084.373        |
| 131   | 1. Phải thu của khách hàng                  |             | 120.734.884.742        | 155.827.042.830        |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán                  |             | 22.653.446.827         | 20.888.504.280         |
| 135   | 5. Các khoản phải thu khác                  | 5           | 5.565.524.478          | 35.641.616.263         |
| 139   | 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       |             | (439.079.000)          | (439.079.000)          |
| 140   | IV. Hàng tồn kho                            | 6           | 382.683.170.010        | 410.388.459.033        |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                             |             | 382.683.170.010        | 410.388.459.033        |
| 150   | V. Tài sản ngắn hạn khác                    |             | 70.048.356.933         | 50.694.024.010         |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               |             | 60.000.000             | -                      |
| 152   | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ      |             | -                      | 1.780.180.479          |
| 154   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước |             | 5.215.732              | -                      |
| 158   | 5. Tài sản ngắn hạn khác                    | 7           | 69.983.141.201         | 48.913.843.531         |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>19.004.919.327</b>  | <b>17.116.419.338</b>  |
| 220   | II. Tài sản cố định                         |             | 7.651.045.156          | 6.738.178.025          |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 8           | 3.017.854.020          | 1.878.123.709          |
| 222   | - Nguyên giá                                |             | 4.963.743.157          | 6.237.303.626          |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (1.945.889.137)        | (4.359.179.917)        |
| 230   | 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 9           | 4.633.191.136          | 4.860.054.316          |
| 250   | IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn      | 10          | 11.231.416.175         | 9.468.410.679          |
| 252   | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh  |             | 3.621.416.175          | 1.858.410.679          |
| 258   | 3. Đầu tư dài hạn khác                      |             | 7.610.000.000          | 7.610.000.000          |
| 260   | V. Tài sản dài hạn khác                     |             | 122.457.996            | 909.830.634            |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                |             | 122.457.996            | 909.830.634            |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>671.469.566.485</b> | <b>708.049.843.737</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013  
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | 31/12/2013             | 01/01/2013             |
|-------|----------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|       |                                        |             | VND                    | VND                    |
| 300   | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>501.133.717.429</b> | <b>534.952.693.671</b> |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>459.786.977.873</b> | <b>534.952.693.671</b> |
| 311   | 1. Vay và nợ ngắn hạn                  | 11          | 208.218.619.703        | 163.986.337.233        |
| 312   | 2. Phải trả người bán                  |             | 47.558.110.834         | 119.226.027.978        |
| 313   | 3. Người mua trả tiền trước            |             | 53.369.033.112         | 48.960.714.622         |
| 314   | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 12          | 12.334.153.576         | 9.571.844.577          |
| 315   | 5. Phải trả người lao động             |             | 441.074.577            | 121.428.000            |
| 316   | 6. Chi phí phải trả                    | 13          | 6.070.711.606          | 6.923.923.313          |
| 319   | 9. Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 14          | 130.109.395.976        | 180.739.221.580        |
| 320   | 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn         |             | -                      | 3.387.607.372          |
| 323   | 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi          |             | 1.685.878.489          | 2.035.588.996          |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>41.346.739.556</b>  | -                      |
| 338   | 8. Doanh thu chưa thực hiện            | 15          | 41.346.739.556         | -                      |
| 400   | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>               |             | <b>160.033.377.050</b> | <b>162.912.356.887</b> |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>               | 16          | <b>160.033.377.050</b> | <b>162.912.356.887</b> |
| 411   | 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu           |             | 99.999.440.000         | 99.999.440.000         |
| 417   | 7. Quỹ đầu tư phát triển               |             | 34.581.232.915         | 30.726.479.865         |
| 418   | 8. Quỹ dự phòng tài chính              |             | 9.899.281.683          | 8.739.874.069          |
| 420   | 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối  |             | 15.553.422.452         | 23.446.562.953         |
| 439   | <b>C. LỢI ÍCH CỎ ĐỒNG THIỂU SỎ</b>     |             | <b>10.302.472.006</b>  | <b>10.184.793.179</b>  |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>             |             | <b>671.469.566.485</b> | <b>708.049.843.737</b> |



## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

### CHỈ TIÊU

Thuyết  
minh

31/12/2013

01/01/2013

5. Ngoại tệ các loại

- Đồng Euro (EUR)

83,88

83,76



Phạm Văn Phong  
Người lập

Trịnh Duy Hoàn  
Kế toán trưởng

Vương Đăng Phương  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2014

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2013

| Mã số | CHỈ TIÊU                                             | Thuyết minh | Năm 2013<br>VND | Năm 2012<br>VND |
|-------|------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ            | 17          | 363.021.031.045 | 380.507.359.167 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                      | 18          | 388.289.791     | 2.136.414.359   |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ      | 19          | 362.632.741.254 | 378.370.944.808 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                  | 20          | 334.681.341.722 | 323.162.540.357 |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ     |             | 27.951.399.532  | 55.208.404.451  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                     | 21          | 16.039.762.215  | 25.792.664.479  |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                 | 22          | 8.812.054.210   | 19.298.578.527  |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                            |             | 8.812.054.210   | 19.298.578.527  |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                  | 23          | 274.395.371     | 3.387.607.372   |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                      | 24          | 18.325.003.947  | 27.523.747.063  |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh          |             | 16.579.708.219  | 30.791.135.968  |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                    | 25          | 4.748.636.617   | 2.834.161.160   |
| 32    | 12. Chi phí khác                                     |             | 248.878.062     | 99.724.797      |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                   |             | 4.499.758.555   | 2.734.436.363   |
| 45    | 14. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh |             | (336.994.504)   | 258.410.679     |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                |             | 20.742.472.270  | 33.783.983.010  |
| 51    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành     | 26.1        | 5.277.153.337   | 7.700.501.421   |
| 52    | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại      | 26.2        | -               | 654.180.385     |
|       | Lợi nhuận sau thuế chia cho đối tác                  |             | -               | 95.296.612      |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp         |             | 15.465.318.933  | 25.334.004.592  |
| 61    | 18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số        |             | 1.156.107.160   | 1.270.917.061   |
| 62    | 18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ      |             | 14.309.211.773  | 24.063.087.531  |
| 70    | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                         | 27          | 1.431           | 2.406           |

Phạm Văn Phong  
Người lập

Trịnh Duy Hoàn  
Kế toán trưởng

Vương Đăng Phương  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2014



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Năm 2013

(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số                                       | CHỈ TIÊU                                                                        | Thuyết minh | Năm 2013          | Năm 2012          |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                             |                                                                                 |             | VND               | VND               |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  |                                                                                 |             |                   |                   |
| 01                                          | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                     |             | 443.479.957.388   | 405.631.865.541   |
| 02                                          | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                          |             | (408.476.248.686) | (446.674.398.354) |
| 03                                          | 3. Tiền chi trả cho người lao động                                              |             | (10.787.441.930)  | (16.488.331.949)  |
| 04                                          | 4. Tiền chi trả lãi vay                                                         |             | (8.912.694.804)   | (19.478.506.127)  |
| 05                                          | 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                                      |             | (7.630.355.130)   | (7.959.257.782)   |
| 06                                          | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                        |             | 2.022.368.146     | 1.156.469.416     |
| 07                                          | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                       |             | (16.637.778.323)  | (17.534.662.284)  |
| 20                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                   |             | (6.942.193.339)   | (101.346.821.539) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ     |                                                                                 |             |                   |                   |
| 21                                          | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác    |             | (2.511.484.304)   | (149.180.364)     |
| 22                                          | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác |             | 682.090.911       | 5.800.000         |
| 23                                          | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                         |             | (3.372.000.000)   | (9.955.400.000)   |
| 24                                          | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                 |             | 814.000.000       | 7.540.400.000     |
| 25                                          | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                      |             | (2.100.000.000)   | -                 |
| 26                                          | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                  |             | -                 | 7.480.000.000     |
| 27                                          | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          |             | 15.924.700.847    | 25.723.126.763    |
| 30                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                       |             | 9.437.307.454     | 30.644.746.399    |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH |                                                                                 |             |                   |                   |
| 33                                          | 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                         |             | 207.758.421.170   | 222.404.771.733   |
| 34                                          | 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                      |             | (163.526.138.700) | (128.275.538.800) |
| 36                                          | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                      |             | (15.999.910.400)  | (24.999.860.000)  |
| 40                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                    |             | 28.232.372.070    | 69.129.372.933    |
| 50                                          | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                                 |             | 30.727.486.185    | (1.572.702.207)   |



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

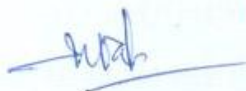
Năm 2013

(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU                                    | Thuyết minh | Năm 2013       | Năm 2012       |
|-------|---------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
|       |                                             |             | VND            | VND            |
| 60    | Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm  |             | 16.067.856.983 | 17.640.559.190 |
| 70    | Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm | 3           | 46.795.343.168 | 16.067.856.983 |



Phạm Văn Phong  
Người lập



Trịnh Duy Hoàn  
Kế toán trưởng



Vương Đăng Phương  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Năm 2013***1 . THÔNG TIN CHUNG****1.1 . Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Hà Đông, được thành lập theo Quyết định số 327/QĐ-UB ngày 01/10/1995 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Tây và được đổi tên thành Công ty Xây dựng Đầu tư Phát triển đô thị số 3 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1151/QĐ-BXD ngày 18/08/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 22/07/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và chính thức đi vào hoạt động kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 01/10/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0303000209 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) đăng ký lần đầu ngày 20/09/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 11 tháng 01 năm 2013.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 99.999.440.000 đồng; tương đương 9.999.944 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Các công ty con của Công ty được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2013 như sau:

| Tên công ty                                 | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                    |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------|-----------------------------------------------|
| Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2 | Thành phố Hà Nội           | 51,00%        | 51,00%           | Xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị            |
| Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3 | Thành phố Hà Nội           | 51,00%        | 51,00%           | Xây lắp, kinh doanh vật tư, cho thuê thiết bị |

Thông tin bổ sung về các công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 10.

**1.2 . Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh của Công ty gồm:

- Thi công, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và công nghiệp. Xây dựng các công trình công cộng, công viên sinh vật cảnh. Xây dựng các công trình văn hóa thể thao, du lịch, tu bổ tôn tạo các di tích lịch sử văn hóa xã hội;
- Lắp đặt điện nước, thi công lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình;
- Lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng;
- Trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng;
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng;
- Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, công nghệ xây dựng (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi Nhà nước cho phép);
- Sản xuất vỏ bao xi măng;
- Đầu tư phát triển các khu du lịch sinh thái;
- Sản xuất kinh doanh đồ gỗ dân dụng và công nghiệp;



Hoạt động kinh doanh của Công ty (tiếp theo)

- Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp;
- Đầu tư các dự án phát triển nhà và đô thị;
- Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp./.

## **2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### **2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

*Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

*Hình thức kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

### **2.3 . Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2013. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm kế toán với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

### 2.4 . Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

### 2.5 . Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2.7 . Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

### 2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**2.9 . Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| - Máy móc, thiết bị   | 06 năm      |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm      |
| - Thiết bị văn phòng  | 03 - 05 năm |

Từ tháng 6 năm 2013, Công ty đã thực hiện thay đổi chính sách kế toán đối với tài sản cố định và khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, cụ thể như sau:

- Nguyên giá tối thiểu của tài sản cố định tăng từ 10 triệu đồng lên 30 triệu đồng. Đối với những tài sản cố định trước đây không thỏa mãn điều kiện này thì giá trị còn lại được điều chỉnh sang Chi phí trả trước dài hạn/ngắn hạn và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời hạn từ 1 đến 3 năm tài chính.

**2.10 . Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Kỳ phiếu, tín phiếu kho bạc, tiền gửi ngân hàng có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường hoặc giá trị hợp lý của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

**2.11 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.



**2.12 . Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**2.13 . Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**2.14 . Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

**2.15 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả không bao gồm các khoản Người mua ứng trước và Ứng trước cho người bán, Doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

**2.16 . Ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

*Doanh thu kinh doanh bất động sản*

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản, người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Giá vốn của bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho đất đai và chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản. Chi phí ước tính để xây dựng bất động sản được trích trước và các khoản chi phí thực tế phát sinh sẽ được ghi giảm vào tài khoản phải trả này.



**2.17 . Ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**2.18 . Các khoản thuế**

*Thuế hiện hành*

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ kế toán trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ tính thuế.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 lập báo cáo tài chính. 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 kỳ kế toán.

**2.19 . Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

*Hợp đồng ủy thác đầu tư*

Các tài sản đầu tư và vốn ủy thác nhận được từ các cá nhân, tổ chức ủy thác đầu tư theo các hợp đồng ủy thác đầu tư được ghi nhận và trình bày là các khoản phải thu và các khoản phải trả cho người ủy thác đầu tư trên Bảng cân đối kế toán của Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                                              | 31/12/2013            | 01/01/2013            |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                              | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                                                     | 1.951.774.978         | 2.038.048.788         |
| Tiền gửi ngân hàng                                           | 38.343.568.190        | 8.029.808.195         |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) | 6.500.000.000         | 6.000.000.000         |
|                                                              | <b>46.795.343.168</b> | <b>16.067.856.983</b> |

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

|                                | 31/12/2013           | 01/01/2013           |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                | VND                  | VND                  |
| Cho vay thời hạn dưới 12 tháng | 4.423.000.000        | 1.865.000.000        |
|                                | <b>4.423.000.000</b> | <b>1.865.000.000</b> |

**5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                          | 31/12/2013           | 01/01/2013            |
|----------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                          | VND                  | VND                   |
| Phải thu về lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chậm trả | 184.599.084          | 69.537.716            |
| Phải thu về tiền ủy thác của nhà đầu tư                  | 2.483.000.000        | 32.483.000.000        |
| Phải thu về chi phí Ban điều hành Dự án Bắc Ninh         | 926.112.667          | 1.183.286.137         |
| Phải thu khác                                            | 1.971.812.727        | 1.905.792.410         |
|                                                          | <b>5.565.524.478</b> | <b>35.641.616.263</b> |

**6 . HÀNG TỒN KHO**

|                                     | 31/12/2013             | 01/01/2013             |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                     | VND                    | VND                    |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 382.573.260.900        | 410.388.459.033        |
| Hàng hoá                            | 109.909.110            | -                      |
|                                     | <b>382.683.170.010</b> | <b>410.388.459.033</b> |

**7 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

|                                     | 31/12/2013            | 01/01/2013            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   |
| Tạm ứng                             | 67.801.023.201        | 48.913.843.531        |
| Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược | 2.182.118.000         | -                     |
|                                     | <b>69.983.141.201</b> | <b>48.913.843.531</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Cộng<br>VND          |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                             |                                           |                                     |                      |
| Tại ngày 01/01/2013           | 278.981.819                 | 5.025.216.027                             | 933.105.780                         | 6.237.303.626        |
| Mua sắm                       | 654.090.909                 | 1.357.639.759                             | 30.000.000                          | 2.041.730.668        |
| Tăng do phân loại lại         | -                           | -                                         | 54.436.364                          | 54.436.364           |
| Giảm do phân loại lại         | (54.436.364)                | -                                         | -                                   | (54.436.364)         |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                           | (2.504.315.822)                           | -                                   | (2.504.315.822)      |
| Giảm khác (*)                 | -                           | (46.145.457)                              | (764.829.858)                       | (810.975.315)        |
| <b>Tại ngày 31/12/2013</b>    | <b>878.636.364</b>          | <b>3.832.394.507</b>                      | <b>252.712.286</b>                  | <b>4.963.743.157</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                             |                                           |                                     |                      |
| Tại ngày 01/01/2013           | 56.514.850                  | 3.491.942.829                             | 810.722.238                         | 4.359.179.917        |
| Trích khấu hao                | 123.138.885                 | 500.533.859                               | 71.755.431                          | 695.428.175          |
| Tăng do phân loại lại         | 31.712.426                  | -                                         | 8.651.212                           | 40.363.638           |
| Giảm do phân loại lại         | -                           | (40.363.638)                              | -                                   | (40.363.638)         |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                           | (2.406.752.048)                           | -                                   | (2.406.752.048)      |
| Giảm khác (*)                 | -                           | (37.063.640)                              | (664.903.267)                       | (701.966.907)        |
| <b>Tại ngày 31/12/2013</b>    | <b>211.366.161</b>          | <b>1.508.297.362</b>                      | <b>226.225.614</b>                  | <b>1.945.889.137</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                             |                                           |                                     |                      |
| Tại ngày 01/01/2013           | 222.466.969                 | 1.533.273.198                             | 122.383.542                         | 1.878.123.709        |
| <b>Tại ngày 31/12/2013</b>    | <b>667.270.203</b>          | <b>2.324.097.145</b>                      | <b>26.486.672</b>                   | <b>3.017.854.020</b> |

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 317.257.741 đồng.

(\*) Giảm khác là các tài sản không thỏa mãn điều kiện là tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                | 31/12/2013<br>VND    | 01/01/2013<br>VND    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Xây dựng cơ bản dở dang</b> | <b>4.633.191.136</b> | <b>4.860.054.316</b> |
| Dự án 123 Tô Hiệu (*)          | 4.163.437.500        | 4.163.437.500        |
| Chi phí xây dựng văn phòng     | 469.753.636          | -                    |
| Dự án T1 - T10 CT18 Việt Hưng  | -                    | 696.616.816          |
|                                | <b>4.633.191.136</b> | <b>4.860.054.316</b> |

(\*) Giá trị chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho phần diện tích mà Công ty giữ lại để làm văn phòng Công ty khi dự án hoàn thành.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**10 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                        | 31/12/2013            | 01/01/2013           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                        | VND                   | VND                  |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                     | <b>3.621.416.175</b>  | <b>1.858.410.679</b> |
| Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1          | 1.784.972.811         | 1.858.410.679        |
| Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch Vụ HUD3.6 | 1.565.042.283         | -                    |
| Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S             | 271.401.081           | -                    |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                             | <b>7.610.000.000</b>  | <b>7.610.000.000</b> |
|                                                        | <b>11.231.416.175</b> | <b>9.468.410.679</b> |

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2013 như sau:

| Tên công ty                                                | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------|--------------------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1              | Thành phố Hà Nội           | 20,00%        | 20,00%           | Đầu tư, xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị |
| Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch Vụ HUD3.6 (*) | Thành phố Hồ Chí Minh      | 49,18%        | 30,00%           | Xây lắp, tư vấn, cho thuê máy móc thiết bị |
| Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S (*)             | Thành phố Hà Nội           | 46,51%        | 30,00%           | Xây lắp, tư vấn, dịch vụ quản lý đô thị    |

(\*) Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 26 tháng 04 năm 2013 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2013 của Công ty quyết định góp vốn thành lập 2 công ty:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch vụ HUD3.6: cam kết góp vốn của Công ty là 1,8 tỷ đồng tương đương 30% vốn điều lệ của công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch vụ HUD3.6. Tại thời điểm 31/12/2013, số vốn thực góp của Công ty là 1,8 tỷ đồng, số vốn thực góp của các cổ đông khác là 1,86 tỷ đồng, do đó tỉ lệ lợi ích thực tế của Công ty là 49,18%.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S: cam kết góp vốn của Công ty là 300 triệu đồng tương đương 30% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S. Tại thời điểm 31/12/2013, số vốn thực góp của Công ty là 300 triệu đồng, số vốn thực góp của các cổ đông khác là 345 triệu đồng, do đó tỉ lệ lợi ích thực tế của Công ty là 46,51%.

**Đầu tư dài hạn khác**

|                                                               | 31/12/2013           | 01/01/2013           |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                               | VND                  | VND                  |
| Cổ phiếu Công ty CP Nikko Việt Nam <sup>(1)</sup>             | 2.610.000.000        | 2.610.000.000        |
| Góp vốn Công ty CP Đầu tư Phát triển Kiến Hưng <sup>(2)</sup> | 5.000.000.000        | 5.000.000.000        |
|                                                               | <b>7.610.000.000</b> | <b>7.610.000.000</b> |

(1) Đầu tư mua cổ phiếu để trở thành cổ đông chiến lược của Công ty Cổ phần Nikko theo hợp đồng đầu tư và hợp tác kinh doanh số 35/HĐĐT\$HTKD ngày 15/06/2007. Số lượng cổ phần hiện đang nắm giữ là 214.200 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

(2) Góp vốn thành lập với vai trò là cổ đông sáng lập, số lượng cổ phần nắm giữ là 500.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**11 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

|                                                                         | 31/12/2013             | 01/01/2013             |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                         | VND                    | VND                    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                     | <b>208.218.619.703</b> | <b>163.986.337.233</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây <sup>(1)</sup> | 149.653.267.403        | 114.569.384.933        |
| Vay đối tượng khác <sup>(2)</sup>                                       | 58.565.352.300         | 49.416.952.300         |
|                                                                         | <b>208.218.619.703</b> | <b>163.986.337.233</b> |

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn****(1) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:**

Hợp đồng tín dụng số 01/2011/HĐ ngày 31/05/2011 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2013/BSHĐ ngày 03/06/2013, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 232 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: vay ngắn hạn phục vụ thi công dự án đầu tư xây dựng tòa nhà ở kết hợp văn phòng cho thuê Golden Palace tại 121 - 123 Tô Hiệu, Hà Đông, Hà Nội;
- + Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực, Thời hạn vay của mỗi khoản giải ngân không quá 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: áp dụng lãi suất huy động thực tế kỳ hạn 3 tháng của ngân hàng cộng phí dịch vụ ngân hàng tối thiểu 4%/năm, lãi suất tại thời điểm 31/12/2013 là 13%;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp, cầm cố tài sản của Bên vay và tài sản được hình thành từ vốn vay theo hợp đồng bảo đảm tiền vay và các hình thức bảo đảm khác phù hợp quy định của ngân hàng.
- + Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 120.129.022.403 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 01/2013/HDHMTD ngày 01/08/2013, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 70 tỷ;
- + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: theo từng món vay cụ thể nhưng không quá 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: lãi suất được ngân hàng thông báo theo từng thời kỳ, lãi suất tại 31/12/2013 là 10,5% ;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba, toàn bộ số dư trên tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh của bên vay tại ngân hàng và tổ chức tín dụng khác.
- + Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 27.260.130.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 01/2013/HDHMTD ngày 01/8/2013, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 10 tỷ;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: từ 01/08/2013 đến 30/06/2014, quy định cụ thể trong từng lần rút vốn nhưng tối đa không quá 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: quy định cụ thể theo từng lần rút vốn, lãi suất tại thời điểm 31/12/2013 là 11%/năm - 12%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: bảo đảm bằng tài sản bên thứ ba nếu có, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh của Bên vay tại Ngân hàng và tổ chức tín dụng khác, các khoản thu mà theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Ngân hàng và đối tác khác mà Bên vay thụ hưởng.
- + Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 2.264.115.000 đồng.

- (2) Các khoản vay tổ chức, cá nhân khác với lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay ngắn hạn của ngân hàng Công ty giao dịch tại từng thời điểm, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, khoản vay theo hình thức tín chấp, cho vay không xác định thời hạn hoặc thời hạn từ 6 tháng đến 1 năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                            | 31/12/2013            | 01/01/2013           |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
|                            | VND                   | VND                  |
| Thuế Giá trị gia tăng      | 8.256.848.925         | 3.225.880.970        |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 3.588.735.868         | 5.941.937.661        |
| Thuế Thu nhập cá nhân      | 488.568.783           | 404.025.946          |
|                            | <b>12.334.153.576</b> | <b>9.571.844.577</b> |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                                  | 31/12/2013           | 01/01/2013           |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                  | VND                  | VND                  |
| Trích trước chi phí Dự án CT18 Việt Hưng, Hà Nội | 6.070.711.606        | 6.803.923.313        |
| Trích trước Chi phí thuê văn phòng               | -                    | 120.000.000          |
|                                                  | <b>6.070.711.606</b> | <b>6.923.923.313</b> |

**14 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                                  | 31/12/2013             | 01/01/2013             |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                  | VND                    | VND                    |
| Kinh phí công đoàn                                               | 78.584.176             | 57.690.208             |
| Bảo hiểm xã hội                                                  | 159.885.580            | 47.058.118             |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                    | 381.689.131            | 391.989.131            |
| Phải trả lãi vay                                                 | 2.508.773.434          | 2.609.414.028          |
| Phải trả các đội chi phí các dự án, các công trình               | 97.972.281.103         | 118.917.302.442        |
| Phải trả tổ chức, cá nhân tiền nhận ủy thác đầu tư               | 2.483.000.000          | 32.483.000.000         |
| Phải trả các bên góp vốn đầu tư xây dựng Dự án Kiến Hưng         | 109.127.636            | 109.127.636            |
| Phải trả đối tác tiền nộp quỹ xúc tiến đầu tư Dự án Hanel - HUD3 | 2.000.000.000          | 3.000.000.000          |
| Phải trả đối tác tiền góp vốn dự án KĐT Đông Sơn, Thanh Hóa      | 16.246.500.000         | 15.646.500.000         |
| Phải trả đối tác tiền lãi thực hiện dự án 123 Tô Hiệu, Hà Đông   | 2.110.254.751          | 2.110.254.751          |
| Phải trả khác về các dự án                                       | 1.905.885.600          | 2.278.359.600          |
| Phải trả tiền bảo trì Dự án HUD3 Tower                           | 3.093.439.000          | -                      |
| Phải trả tiền đặt cọc sửa chữa căn hộ                            | 149.500.000            | -                      |
| Phải trả tiền thuế chuyển nhượng bất động sản                    | -                      | 465.906.560            |
| Phải trả tiền ký quỹ khách hàng mua căn hộ T1-T10 Việt Hưng      | -                      | 687.684.800            |
| Phải trả, phải nộp khác                                          | 910.475.565            | 1.934.934.306          |
|                                                                  | <b>130.109.395.976</b> | <b>180.739.221.580</b> |

**15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện là tiền thu theo tiến độ của khách hàng mua nhà tại các dự án kinh doanh bất động sản của Công ty nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                            | Vốn đầu tư của Chủ sở hữu<br>VND | Quỹ đầu tư phát triển<br>VND | Quỹ dự phòng tài chính<br>VND | Lợi nhuận chưa phân phối<br>VND | Cộng<br>VND            |
|----------------------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|
|                            |                                  |                              |                               |                                 |                        |
| <b>Năm 2012</b>            |                                  |                              |                               |                                 |                        |
| Tại ngày 01/01/2012        | 99.999.440.000                   | 9.615.503.784                | 6.126.633.418                 | 51.667.589.585                  | 167.409.166.787        |
| Lãi trong năm              | -                                | -                            | -                             | 24.158.384.143                  | 24.158.384.143         |
| Phân phối lợi nhuận        | -                                | 21.328.046.315               | 2.657.681.031                 | (52.722.772.001)                | (28.737.044.655)       |
| Thanh lý công ty con       | -                                | (217.070.234)                | (44.440.380)                  | 447.116.949                     | 185.606.335            |
| Lợi nhuận chia cho đối tác | -                                | -                            | -                             | (95.296.612)                    | (95.296.612)           |
| Giảm khác                  | -                                | -                            | -                             | (8.459.111)                     | (8.459.111)            |
| <b>Tại ngày 31/12/2012</b> | <b>99.999.440.000</b>            | <b>30.726.479.865</b>        | <b>8.739.874.069</b>          | <b>23.446.562.953</b>           | <b>162.912.356.887</b> |
| <b>Năm 2013</b>            |                                  |                              |                               |                                 |                        |
| Tại ngày 01/01/2013        | 99.999.440.000                   | 30.726.479.865               | 8.739.874.069                 | 23.446.562.953                  | 162.912.356.887        |
| Lãi trong năm              | -                                | -                            | -                             | 14.309.211.773                  | 14.309.211.773         |
| Phân phối lợi nhuận        | -                                | 3.854.753.050                | 1.159.407.614                 | (22.178.352.274)                | (17.164.191.610)       |
| Chi thù lao Ban kiểm soát  | -                                | -                            | -                             | (24.000.000)                    | (24.000.000)           |
| <b>Tại ngày 31/12/2013</b> | <b>99.999.440.000</b>            | <b>34.581.232.915</b>        | <b>9.899.281.683</b>          | <b>15.553.422.452</b>           | <b>160.033.377.050</b> |

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ngày 26 tháng 04 năm 2013, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2012 như sau:

|                                       | Tỷ lệ<br>% | Số tiền<br>VND |
|---------------------------------------|------------|----------------|
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối     |            |                |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển           | 100,00%    | 21.865.361.048 |
| Trích Quỹ dự phòng tài chính          | 16,83%     | 3.678.914.544  |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi       | 5,00%      | 1.093.268.052  |
| Chi trả cổ tức (bằng 16% vốn điều lệ) | 5,00%      | 1.093.268.052  |
|                                       | 73,17%     | 15.999.910.400 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                              | <u>Tỷ lệ</u> | <u>31/12/2013</u>     | <u>Tỷ lệ</u> | <u>01/01/2013</u>     |
|----------------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
|                                              | (%)          | VND                   | (%)          | VND                   |
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị | 51,00%       | 51.000.000.000        | 51,00%       | 51.000.000.000        |
| Vốn góp của cổ đông khác                     | 49,00%       | 48.999.440.000        | 49,00%       | 48.999.440.000        |
|                                              | <u>100%</u>  | <u>99.999.440.000</u> | <u>100%</u>  | <u>99.999.440.000</u> |

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                                                          | <u>Năm 2013</u> | <u>Năm 2012</u> |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                          | VND             | VND             |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                                | 99.999.440.000  | 99.999.440.000  |
| - <i>Vốn góp đầu năm</i>                                 | 99.999.440.000  | 99.999.440.000  |
| - <i>Vốn góp cuối năm</i>                                | 99.999.440.000  | 99.999.440.000  |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                                | 15.999.910.400  | 24.999.860.000  |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i> | 15.999.910.400  | 24.999.860.000  |

**d) Cổ phiếu**

|                                        | <u>31/12/2013</u> | <u>01/01/2013</u> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 9.999.944         | 9.999.944         |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 9.999.944         | 9.999.944         |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>            | 9.999.944         | 9.999.944         |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 9.999.944         | 9.999.944         |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i>            | 9.999.944         | 9.999.944         |
| Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành (VND)    | 10.000            | 10.000            |

**e) Các quỹ công ty**

|                        | <u>31/12/2013</u>     | <u>01/01/2013</u>     |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | VND                   | VND                   |
| Quỹ đầu tư phát triển  | 34.581.232.915        | 30.726.479.865        |
| Quỹ dự phòng tài chính | 9.899.281.683         | 8.739.874.069         |
|                        | <u>44.480.514.598</u> | <u>39.466.353.934</u> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**17 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                | Năm 2013               | Năm 2012               |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                | VND                    | VND                    |
| Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản | 130.494.081.841        | 104.836.696.682        |
| Doanh thu hoạt động xây lắp                    | 203.555.105.115        | 275.116.214.747        |
| Doanh thu hoạt động thương mại                 | 26.793.248.440         | 554.447.738            |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                     | 2.178.595.649          | -                      |
|                                                | <b>363.021.031.045</b> | <b>380.507.359.167</b> |

**18 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|                   | Năm 2013           | Năm 2012             |
|-------------------|--------------------|----------------------|
|                   | VND                | VND                  |
| Giảm giá hàng bán | 388.289.791        | 2.136.414.359        |
|                   | <b>388.289.791</b> | <b>2.136.414.359</b> |

**19 . DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                | Năm 2013               | Năm 2012               |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                | VND                    | VND                    |
| Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản | 130.494.081.841        | 104.836.696.682        |
| Doanh thu hoạt động xây lắp                    | 203.166.815.324        | 272.979.800.388        |
| Doanh thu hoạt động thương mại                 | 26.793.248.440         | 554.447.738            |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                     | 2.178.595.649          | -                      |
|                                                | <b>362.632.741.254</b> | <b>378.370.944.808</b> |

**20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                               | Năm 2013               | Năm 2012               |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                               | VND                    | VND                    |
| Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản | 116.905.453.807        | 61.071.281.366         |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng                     | 191.761.295.796        | 261.536.811.253        |
| Giá vốn hoạt động thương mại                  | 24.215.181.471         | 554.447.738            |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp               | 1.799.410.648          | -                      |
|                                               | <b>334.681.341.722</b> | <b>323.162.540.357</b> |

**21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                    | Năm 2013              | Năm 2012              |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                    | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn                      | 15.847.762.215        | 23.912.664.479        |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn | -                     | 99.600.000            |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                        | 192.000.000           | 1.780.400.000         |
|                                                    | <b>16.039.762.215</b> | <b>25.792.664.479</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|              | Năm 2013             | Năm 2012              |
|--------------|----------------------|-----------------------|
|              | VND                  | VND                   |
| Lãi tiền vay | 8.812.054.210        | 19.298.578.527        |
|              | <b>8.812.054.210</b> | <b>19.298.578.527</b> |

**23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                        | Năm 2013           | Năm 2012             |
|------------------------|--------------------|----------------------|
|                        | VND                | VND                  |
| Chi phí nhân công      | 169.905.290        | -                    |
| Chi phí bảo hành       | -                  | 3.387.607.372        |
| Chi phí khác bằng tiền | 104.490.081        | -                    |
|                        | <b>274.395.371</b> | <b>3.387.607.372</b> |

**24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                        | Năm 2013              | Năm 2012              |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                        | VND                   | VND                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng | 1.122.594.207         | 2.466.603.090         |
| Chi phí nhân công                      | 11.478.618.210        | 17.144.641.289        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định       | 640.164.171           | 587.660.219           |
| Thuế, phí, lệ phí                      | 100.660.999           | 32.822.573            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài              | 1.366.162.412         | 1.794.703.967         |
| Chi phí khác bằng tiền                 | 3.616.803.948         | 5.497.315.925         |
|                                        | <b>18.325.003.947</b> | <b>27.523.747.063</b> |

**25 . THU NHẬP KHÁC**

|                                                      | Năm 2013             | Năm 2012             |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                      | VND                  | VND                  |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản                         | 682.090.911          | 5.272.727            |
| Hoàn nhập bảo hành công trình                        | 3.387.607.372        | 951.505.740          |
| Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm chưa chi | -                    | 524.051.277          |
| Thu nhập khác                                        | 678.938.334          | 1.353.331.416        |
|                                                      | <b>4.748.636.617</b> | <b>2.834.161.160</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**26 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP****26.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                                                        | Năm 2013             | Năm 2012             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                        | VND                  | VND                  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất hiện hành | 5.277.153.337        | 7.936.293.083        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm                                             | -                    | (235.791.662)        |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                    | <b>5.277.153.337</b> | <b>7.700.501.421</b> |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm                                            | 5.941.937.661        | 5.795.118.353        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm                                            | (7.630.355.130)      | (7.553.682.113)      |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm</b>                                    | <b>3.588.735.868</b> | <b>5.941.937.661</b> |

**26.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|                                                                    | Năm 2013 | Năm 2012           |
|--------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|
|                                                                    | VND      | VND                |
| Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh | -        | 654.180.385        |
| Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả                          | -        | 654.180.385        |
|                                                                    | <b>-</b> | <b>654.180.385</b> |

**27 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

|                                                 | Năm 2013       | Năm 2012       |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                 | VND            | VND            |
| Tổng lợi nhuận sau thuế                         | 14.309.211.773 | 24.063.087.531 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông        | 14.309.211.773 | 24.063.087.531 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 9.999.944      | 9.999.944      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>1.431</b>   | <b>2.406</b>   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                  | Năm 2013               | Năm 2012               |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | VND                    | VND                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 87.382.770.110         | 125.852.483.360        |
| Chi phí nhân công                | 10.548.483.556         | 14.932.554.161         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 680.606.297            | 672.104.904            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 198.391.940.417        | 207.770.008.157        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 32.061.759.189         | 4.292.296.472          |
|                                  | <b>329.065.559.569</b> | <b>353.519.447.054</b> |

**29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

|                                    | Giá trị sổ kế toán     |                      |                        |                      |
|------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                    | 31/12/2013             |                      | 01/01/2013             |                      |
|                                    | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND      | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND      |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                      |                        |                      |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 46.795.343.168         | -                    | 16.067.856.983         | -                    |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 126.300.409.220        | (439.079.000)        | 191.468.659.093        | (439.079.000)        |
| Các khoản cho vay                  | 4.423.000.000          | -                    | 1.865.000.000          | -                    |
| Đầu tư dài hạn                     | 7.610.000.000          | -                    | 7.610.000.000          | -                    |
|                                    | <b>185.128.752.388</b> | <b>(439.079.000)</b> | <b>217.011.516.076</b> | <b>(439.079.000)</b> |

|                                   | Giá trị sổ kế toán     |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | 31/12/2013             | 01/01/2013             |
|                                   | VND                    | VND                    |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                        |                        |
| Vay và nợ                         | 208.218.619.703        | 163.986.337.233        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 177.667.506.810        | 299.965.249.558        |
| Chi phí phải trả                  | 6.070.711.606          | 6.923.923.313          |
|                                   | <b>391.956.838.119</b> | <b>470.875.510.104</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

***Rủi ro thị trường***

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

***Rủi ro về giá:***

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

***Rủi ro về tỷ giá hối đoái:***

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do 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 ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

***Rủi ro về lãi suất:***

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do 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 lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. 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.

***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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

|                                       | Từ 1 năm<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND            |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2013</b>            |                              |                                |                   |                        |
| Tiền và các khoản<br>tương đương tiền | 46.795.343.168               | -                              | -                 | 46.795.343.168         |
| Phải thu khách<br>hàng, phải thu khác | 125.861.330.220              | -                              | -                 | 125.861.330.220        |
| Các khoản cho vay                     | 4.423.000.000                | -                              | -                 | 4.423.000.000          |
| Đầu tư dài hạn                        |                              | 7.610.000.000                  | -                 | 7.610.000.000          |
|                                       | <b>177.079.673.388</b>       | <b>7.610.000.000</b>           | <b>-</b>          | <b>184.689.673.388</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2013</b>            |                              |                                |                   |                        |
| Tiền và các khoản<br>tương đương tiền | 16.067.856.983               | -                              | -                 | 16.067.856.983         |
| Phải thu khách<br>hàng, phải thu khác | 191.029.580.093              | -                              | -                 | 191.029.580.093        |
| Các khoản cho vay                     | 1.865.000.000                | -                              | -                 | 1.865.000.000          |
| Đầu tư dài hạn                        | -                            | 7.610.000.000                  | -                 | 7.610.000.000          |
|                                       | <b>208.962.437.076</b>       | <b>7.610.000.000</b>           | <b>-</b>          | <b>216.572.437.076</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty 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 khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                      | <u>Từ 1 năm<br/>trở xuống</u> | <u>Trên 1 năm<br/>đến 5 năm</u> | <u>Trên 5 năm</u> | <u>Cộng</u>            |
|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------------|
|                                      | <u>VND</u>                    | <u>VND</u>                      | <u>VND</u>        | <u>VND</u>             |
| <b>Tại ngày 31/12/2013</b>           |                               |                                 |                   |                        |
| Vay và nợ                            | 208.218.619.703               | -                               | -                 | 208.218.619.703        |
| Phải trả người bán,<br>phải trả khác | 177.667.506.810               | -                               | -                 | 177.667.506.810        |
| Chi phí phải trả                     | 6.070.711.606                 | -                               | -                 | 6.070.711.606          |
|                                      | <u>391.956.838.119</u>        | <u>-</u>                        | <u>-</u>          | <u>391.956.838.119</u> |
| <b>Tại ngày 01/01/2013</b>           |                               |                                 |                   |                        |
| Vay và nợ                            | 163.986.337.233               | -                               | -                 | 163.986.337.233        |
| Phải trả người bán,<br>phải trả khác | 299.965.249.558               | -                               | -                 | 299.965.249.558        |
| Chi phí phải trả                     | 6.923.923.313                 | -                               | -                 | 6.923.923.313          |
|                                      | <u>470.875.510.104</u>        | <u>-</u>                        | <u>-</u>          | <u>470.875.510.104</u> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**30 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**

Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**31 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh

|                                              | Hoạt động Kinh<br>doanh Bất động sản | Hoạt động xây dựng     | Hoạt động thương<br>mại | Hoạt động dịch vụ    | Tổng cộng toàn<br>doanh nghiệp |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|
|                                              | VND                                  | VND                    | VND                     | VND                  | VND                            |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 130.494.081.841                      | 203.166.815.324        | 26.793.248.440          | 2.178.595.649        | 362.632.741.254                |
| Chi phí bộ phận trực tiếp                    | 116.905.453.807                      | 191.761.295.796        | 24.215.181.471          | 1.799.410.648        | 334.681.341.722                |
| <b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>13.588.628.034</b>                | <b>11.405.519.528</b>  | <b>2.578.066.969</b>    | <b>379.185.001</b>   | <b>27.951.399.532</b>          |
| Tài sản bộ phận trực tiếp                    | 293.827.096.470                      | 334.863.379.730        | 16.479.814.088          | 3.326.276.197        | 648.496.566.485                |
| Tài sản không phân bổ                        | -                                    | -                      | -                       | -                    | 22.973.000.000                 |
| <b>Tổng tài sản</b>                          | <b>293.827.096.470</b>               | <b>334.863.379.730</b> | <b>16.479.814.088</b>   | <b>3.326.276.197</b> | <b>671.469.566.485</b>         |
| Nợ phải trả bộ phận trực tiếp                | 220.154.655.021                      | 272.765.737.542        | 5.575.246.704           | 155.078.162          | 498.650.717.429                |
| Nợ phải trả không phân bổ                    | -                                    | -                      | -                       | -                    | 2.483.000.000                  |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                      | <b>220.154.655.021</b>               | <b>272.765.737.542</b> | <b>5.575.246.704</b>    | <b>155.078.162</b>   | <b>501.133.717.429</b>         |

Theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

32  
CƠ  
TINH  
G K  
IA  
TẾM

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**32 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

|                                                                       | Mối quan hệ      | Năm 2013<br>VND | Năm 2012<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Góp vốn vào công ty</b>                                            |                  |                 |                 |
| Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch Vụ HUD3.6                | Công ty liên kết | 1.800.000.000   | -               |
| Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S                            | Công ty liên kết | 300.000.000     | -               |
| <b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>                           |                  |                 |                 |
| Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam                        | Công ty mẹ       | 69.391.203.273  | 152.907.133.733 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2                            | (*)              | 1.187.895.455   | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD6                  | (*)              | 3.333.176.364   | 7.376.897.272   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD8                  | (*)              | 32.374.704.545  | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND             | (*)              | 13.713.200.000  | 40.254.965.454  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và Khu thể thao giải trí | (*)              | -               | 1.274.673.637   |
| Công ty Cổ phần Phát triển nhà và Đô thị Nha Trang                    | (*)              | -               | 2.059.198.545   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo                                        | (*)              | 769.653.636     | 2.193.660.000   |
| <b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>                                  |                  |                 |                 |
| Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam                        | Công ty mẹ       | 20.213.908.133  | 1.793.200.372   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1                    | Công ty liên kết | 18.030.972.727  | 32.080.340.608  |
| <b>Chi phí lãi vay phát sinh trong năm</b>                            |                  |                 |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD6                  | (*)              | 160.020.747     | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1                    | Công ty liên kết | 543.064.656     | 581.972.400     |
| Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch Vụ HUD3.6                | Công ty liên kết | 45.411.615      | -               |
| Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S                            | Công ty liên kết | 11.891.509      | -               |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

|                                                                       | Mối quan hệ      | 31/12/2013<br>VND | 01/01/2013<br>VND |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Phải thu tiền cung cấp hàng hóa dịch vụ</b>                        |                  |                   |                   |
| Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam                        | Công ty mẹ       | 43.061.957.177    | 61.446.976.557    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD6                  | (*)              | 8.759.230.253     | 6.928.666.000     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD8                  | (*)              | 1.879.624.700     | -                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị số 9                  | (*)              | -                 | 882.661.600       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND             | (*)              | 10.606.791.550    | 11.434.645.550    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo                                        | (*)              | 1.423.867.200     | 6.077.248.200     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và Khu thể thao giải trí | (*)              | 1.350.583.538     | 1.350.583.538     |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Nha Trang                    | (*)              | -                 | 323.490.000       |
| <b>Ứng trước cho người bán</b>                                        |                  |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1                    | Công ty liên kết | 5.838.310.360     | 7.330.699.360     |
| <b>Phải trả tiền hàng</b>                                             |                  |                   |                   |
| Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam                        | Công ty mẹ       | 926.597.312       | 46.533.165.736    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1                    | Công ty liên kết | 1.214.220.780     | 4.772.339.380     |
| <b>Khách hàng ứng trước</b>                                           |                  |                   |                   |
| Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam                        | Công ty mẹ       | 31.397.104.354    | 25.941.629.974    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2                            | (*)              | 1.248.319.600     | 748.319.600       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD6                  | (*)              | -                 | 375.909.000       |
| <b>Phải trả vốn vay</b>                                               |                  |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1                    | Công ty liên kết | 1.000.000.000     | 5.269.600.000     |
| <b>Phải trả lãi vay vốn</b>                                           |                  |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1                    | Công ty liên kết | 71.686.141        | 581.972.400       |
| Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch Vụ HUD3.6                | Công ty liên kết | 45.411.615        | -                 |
| Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S                            | Công ty liên kết | 11.891.509        | -                 |

(\*) Các công ty này và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 đều là công ty con của Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị.

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|                                                | Năm 2013<br>VND | Năm 2012<br>VND |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị | 1.662.598.402   | 1.721.134.934   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3**

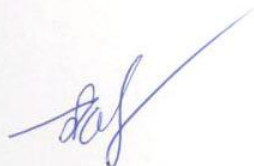
Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,  
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**33 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (nay là Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC) kiểm toán.



**Phạm Văn Phong**  
Người lập



**Trịnh Duy Hoàn**  
Kế toán trưởng



**Vương Đăng Phương**  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2014