

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3
Quý IV 2013

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
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02-03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	04-05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06-07
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	08-29

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		652.464.647.158	690.933.424.399
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. TÀI SẢN DÀI HẠN		19.004.919.327	17.116.419.338
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	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		671.469.566.485	708.049.843.737

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

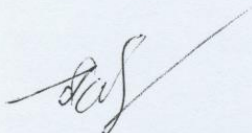
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

(tiếp theo)

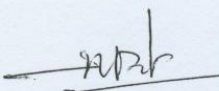
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		501.133.717.429	534.952.693.671
310	I. Nợ ngắn hạn		459.786.977.873	534.952.693.671
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	11	208.218.619.703	163.986.337.233
312	2. Phải trả người bán		47.558.110.834	119.226.027.978
313	3. Người mua trả 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	II. Nợ dài hạn		41.346.739.556	-
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	15	41.346.739.556	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		160.033.377.050	162.912.356.887
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	160.033.377.050	162.912.356.887
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	C. LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG THIỂU SỞ		10.302.472.006	10.184.793.179
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		671.469.566.485	708.049.843.737

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

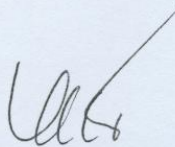
CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
5. Ngoại tệ các loại			
- Đồng Euro (EUR)		83,88	83,76



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
Quý IV 2013

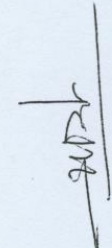
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV 2013		Quý IV 2012		Năm 2013		Năm 2012	
			VND		VND		VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17	196.151.032.837		92.586.492.105		363.021.031.045		380.507.359.167	
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18	-		1.121.204.245		388.289.791		2.136.414.359	
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	196.151.032.837		91.465.287.860		362.632.741.254		378.370.944.808	
11	4. Giá vốn hàng bán	20	178.804.272.470		61.287.961.968		334.681.341.722		323.162.540.357	
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.346.760.367		30.177.325.892		27.951.399.532		55.208.404.451	
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3.956.293.753		5.348.189.389		16.039.762.215		25.792.664.479	
22	7. Chi phí tài chính	22	2.467.464.806		2.072.679.764		8.812.054.210		19.298.578.527	
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		2.467.464.806		2.072.679.764		8.812.054.210		19.298.578.527	
24	8. Chi phí bán hàng		97.506.000		3.387.607.372		274.395.371		3.387.607.372	
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		4.754.187.490		7.212.509.498		18.325.003.947		27.523.747.063	
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.983.895.824		22.852.718.647		16.579.708.219		30.791.135.968	
31	11. Thu nhập khác		291.563.638		1.748.169.420		4.748.636.617		2.834.161.160	
32	12. Chi phí khác		177.643.289		47.658.655		248.878.062		99.724.797	
40	13. Lợi nhuận khác		113.920.349		1.700.510.765		4.499.758.555		2.734.436.363	
45	14. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh		(117.326.812)		258.410.679		(336.994.504)		258.410.679	

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV 2013	Quý IV 2012	Năm 2013	Năm 2012
					VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.980.489,361	24.811.640,091	20.742.472.270	33.783.983,010
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23	3.578.880,010	6.002.057,719	5.277.153,337	7.700.501,421
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	654.180,385	-	654.180,385
	Lợi nhuận sau thuế chia cho đối tác		-	22.256,486	-	95.296,612
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		10.401.609,351	18.133.145,501	15.465.318,933	25.334.004,592
61	18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số		552.665,665	646.461,535	1.156.107,160	1.270.917,061
62	18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		9.848.943,686	17.486.683,966	14.309.211,773	24.063.087,531
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	985	1.749	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

Quý IV 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		9.987.307.454	30.644.746.399
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
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)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
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		27.682.372.070	69.129.372.933
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		30.727.486.185	(1.572.702.207)

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

Quý IV 2013

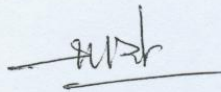
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV 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	<u>46.795.343.168</u>	<u>16.067.856.983</u>



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

Quý IV 2013

I . 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

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/chí phí phát hành cộng các chí 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, chí 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 chí 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 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 chí phí mua, chí phí chế biến và các chí 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: chí 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

Trong năm, 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 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.

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.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	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
	<u>46.795.343.168</u>	<u>16.067.856.983</u>
4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Cho vay thời hạn dưới 12 tháng	4.423.000.000	1.865.000.000
	<u>4.423.000.000</u>	<u>1.865.000.000</u>
5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	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
	<u>5.565.524.478</u>	<u>35.641.616.263</u>
6 . HÀNG TỒN KHO	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	382.573.260.900	410.388.459.033
Hàng hoá	109.909.110	-
	<u>382.683.170.010</u>	<u>410.388.459.033</u>
7 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
	VND	VND
Tạm ứng	67.801.023.201	48.913.843.531
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	2.182.118.000	-
	<u>69.983.141.201</u>	<u>48.913.843.531</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

Quý IV 2013

8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
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)
Tại ngày 31/12/2013	878.636.364	3.832.394.507	252.712.286	4.963.743.157
Giá trị hao mòn lũy kế				
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)
Tại ngày 31/12/2013	211.366.161	1.508.297.362	226.225.614	1.945.889.137
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2013	222.466.969	1.533.273.198	122.383.542	1.878.123.709
Tại ngày 31/12/2013	667.270.203	2.324.097.145	26.486.672	3.017.854.020

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 DỒI ĐANG

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tại ngày đầu năm	4.860.054.316	4.860.054.316
Tăng	469.753.636	-
Kết chuyển tăng tài sản cố định	(696.616.816)	-
Tại ngày cuối năm	4.633.191.136	4.860.054.316
Trong đó chi tiết số dư cuối năm bao gồm:		
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	4.633.191.136	4.860.054.316
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
	4.633.191.136	4.860.054.316

(*) 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 HUD3Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Quý IV 2013

10 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	3.621.416.175	1.858.410.679
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	-
Đầu tư dài hạn khác	7.610.000.000	7.610.000.000
	11.231.416.175	9.468.410.679

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: 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 của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch vụ HUD3.6 là 49,18%.

- 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 của Công ty tại Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S là 46,51%.

Đầu tư dài hạn khác

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

(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 HUD3Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Quý IV 2013

11 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

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

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/BSHD 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 HUD3Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Quý IV 2013

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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
	12.334.153.576	9.571.844.577

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
	6.070.711.606	6.923.923.313

14 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP 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 đối 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
	130.109.395.976	180.739.221.580

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
Quý IV 2013

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Năm 2012						
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)
Tại ngày 31/12/2012	99.999.440.000	-	30.726.479.865	8.739.874.069	23.446.562.953	162.912.356.887
Năm 2013						
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)
Giảm khác	-	-	-	-	(24.000.000)	(24.000.000)
Tại ngày 31/12/2013	99.999.440.000	-	34.581.232.915	9.899.281.683	15.553.422.452	160.033.377.050

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

Quý IV 2013

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2013 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2013 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 đối tượng khác	49,00%	48.999.440.000	49,00%	48.999.440.000
	100%	99.999.440.000	100%	99.999.440.000

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

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	99.999.440.000	99.999.440.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>99.999.440.000</i>	<i>99.999.440.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>99.999.440.000</i>	<i>99.999.440.000</i>
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>	<i>15.999.910.400</i>	<i>24.999.860.000</i>

d) Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
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>	<i>9.999.944</i>	<i>9.999.944</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.999.944	9.999.944
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>9.999.944</i>	<i>9.999.944</i>
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2013 VND	01/01/2013 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
	44.480.514.598	39.466.353.934

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
Quý IV 2013

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

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	121.792.289.988	13.861.106.160	130.494.081.841	104.836.696.682
Doanh thu hoạt động xây lắp	64.965.966.722	89.235.987.476	203.555.105.115	275.116.214.747
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị, hàng hóa khác	9.392.776.127	(10.510.601.531)	28.971.844.089	554.447.738
	<u>196.151.032.837</u>	<u>92.586.492.105</u>	<u>363.021.031.045</u>	<u>380.507.359.167</u>

18 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giảm giá hàng bán	-	1.121.204.245	388.289.791	2.136.414.359
	<u>-</u>	<u>1.121.204.245</u>	<u>388.289.791</u>	<u>2.136.414.359</u>

19 . DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	121.792.289.988	13.861.106.160	130.494.081.841	104.836.696.682
Doanh thu hoạt động xây lắp	64.965.966.722	88.114.783.231	203.166.815.324	272.979.800.388
Doanh thu hoạt động thương mại	9.392.776.127	(10.510.601.531)	28.971.844.089	554.447.738
	<u>196.151.032.837</u>	<u>91.465.287.860</u>	<u>362.632.741.254</u>	<u>378.370.944.808</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
Quý IV 2013

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN				
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	109.415.386.727	(14.601.440.807)	116.905.453.807	61.071.281.366
Giá vốn hợp đồng xây dựng	60.920.971.005	84.667.386.642	191.761.295.796	261.536.811.253
Giá vốn hoạt động thương mại	8.467.914.738	(8.777.983.867)	26.014.592.119	554.447.738
	178.804.272.470	61.287.961.968	334.681.341.722	323.162.540.357
21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	3.956.293.753	4.718.189.389	15.847.762.215	23.912.664.479
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	99.600.000	-	99.600.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	530.400.000	192.000.000	1.780.400.000
	3.956.293.753	5.348.189.389	16.039.762.215	25.792.664.479
22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH				
Lãi tiền vay	2.467.464.806	2.072.679.764	8.812.054.210	19.298.578.527
	2.467.464.806	2.072.679.764	8.812.054.210	19.298.578.527

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
Quý IV 2013

23 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất hiện hành	3.578.880.010	6.237.849.381	5.277.153.337	7.936.293.083
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	(235.791.662)	-	(235.791.662)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.578.880.010	6.002.057.719	5.277.153.337	7.700.501.421

24 . 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 :

	Quý IV năm 2013 VND	Quý IV năm 2012 VND	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Tổng lợi nhuận sau thuế	9.848.943.686	17.486.683.966	14.309.211.773	24.063.087.531
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	9.848.943.686	17.486.683.966	14.309.211.773	24.063.087.531
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	9.999.944	9.999.944	9.999.944	9.999.944
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	985	1.749	1.431	2.406

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3Số 40 Lê Hồng Phong, Phường Hà Cầu,
Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Quý IV 2013

25 . 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.

26 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Mối quan hệ	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu tiền hàng			
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
Ứng trước cho người bán			
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
Phải trả tiền hàng			
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
Khách hàng ứng trước			
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
Phải trả vốn vay			
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
Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch Vụ HUD3.6	Công ty liên kết	1.500.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	Công ty liên kết	700.000.000	-
Phải trả lãi vay vốn, lãi chậm thanh toán			
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	-

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
Quý IV 2013

26 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Mối quan hệ	Quý IV năm 2013		Quý IV năm 2012		Năm 2013		Năm 2012	
	VND		VND		VND		VND	
Góp vốn vào công ty								
Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch Vụ HUD3.6	900.000.000		-		1.800.000.000		-	
Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	300.000.000		-		300.000.000		-	
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ								
Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam	14.258.387.273		54.065.485.553		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		2.332.744.545		3.333.176.364		7.376.897.272	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD8	10.329.040.910		-		32.374.704.545		-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	4.865.587.273		5.573.517.273		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		-		769.653.636		2.193.660.000	
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ								
Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị Việt Nam	20.213.908.133		1.793.200.372		20.213.908.133		1.793.200.372	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	14.776.814.545		22.429.548.979		18.030.972.727		32.080.340.608	

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
Quý IV 2013

Chi phí lãi vay phát sinh trong năm			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD6 (*)	160.020.747	-	160.020.747
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	543.064.656	581.972.400	543.064.656
Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch Vụ HUD3.6	45.411.615	-	45.411.615
Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	11.891.509	-	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.

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

Quý IV 2013

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

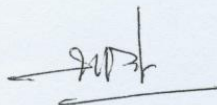
	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.662.598.402	1.721.134.934

27 . 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