

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Hà Nội - Tháng 3 năm 2011

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 23

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”) được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103008290, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ hai (02) ngày 02 tháng 5 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên giao dịch: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company.

Tên viết tắt: HANDHUD

Trụ sở chính: Xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Phạm Duy Cương	Chủ tịch
	Bà Nguyễn Trung Hậu	Ủy viên
	Ông Nguyễn Tiến Thịnh	Ủy viên
	Ông Phạm Văn Tý	Ủy viên
	Ông Hoàng Văn Lâm	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Giám đốc	Ông Phạm Duy Cương	Giám đốc
	Ông Nguyễn Tiến Thịnh	Phó Giám đốc
	Ông Trần Ánh Dương	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA VIETNAM) - Thành viên đại diện Hãng Kiểm toán Moore Stephens International Limited đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Phạm Duy Cường

Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính chủ yếu cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”) được trình bày từ trang 04 đến trang 23 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các Báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán được lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày trên, phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Nguyễn Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0779/KTV
Thay mặt và đại diện

Trương Văn Nghĩa
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1140/KTV

CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM - CPA VIETNAM
Thành viên đại diện Hãng Kiểm toán Moore Stephens International Limited
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2010	01/01/2010
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.069.792.795.220	899.500.107.534
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	8.140.372.559	10.428.216.706
1. Tiền	111		8.118.372.559	10.406.216.706
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.000.000	22.000.000
II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	-	30.000.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	30.000.000.000
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		192.212.419.960	228.353.558.528
1. Phải thu khách hàng	131		110.631.475.434	180.405.134.646
2. Trả trước cho người bán	132		18.883.467.598	14.435.944.529
5. Các khoản phải thu khác	135	5.3	62.697.476.928	33.512.479.353
IV- Hàng tồn kho	140		858.473.890.908	620.215.886.938
1. Hàng tồn kho	141	5.4	858.473.890.908	620.215.886.938
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		10.966.111.793	10.502.445.362
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	510.519.816	536.569.869
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.6	5.447.753.996	1.016.592.268
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	5.6	-	100.369.765
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.7	5.007.837.981	8.848.913.460
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		75.060.023.308	68.607.508.810
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		57.332.013.990	58.027.620.431
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	57.332.013.990	58.027.620.431
- Nguyên giá	222		69.127.386.014	66.805.738.793
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.795.372.024)	(8.778.118.362)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		73.000.000	218.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(73.000.000)	(218.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.8	17.416.000.000	10.239.230.722
1. Đầu tư vào Công ty con	251		9.489.000.000	4.458.230.722
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		2.875.000.000	2.875.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		5.052.000.000	2.906.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		312.009.318	340.657.657
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	312.009.318	340.657.657
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.144.852.818.528	968.107.616.344

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2010	01/01/2010
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.095.643.300.576	935.519.420.774
I- Nợ ngắn hạn	310		991.646.703.154	852.623.843.676
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.11	67.123.002.980	46.891.202.701
2. Phải trả người bán	312		116.207.355.653	80.361.755.839
3. Người mua trả tiền trước	313		353.042.930.377	305.364.412.555
4. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	14.978.730.559	7.104.861.459
5. Phải trả người lao động	315		18.462.326.285	11.599.046.577
6. Chi phí phải trả	316	5.13	392.021.242.143	363.930.878.431
9. Các khoản phải trả, phải nộp NH khác	319	5.14	25.159.188.516	35.660.522.502
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.651.926.641	1.711.163.612
II- Nợ dài hạn	330		103.996.597.422	82.895.577.098
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.15	80.735.316.000	58.815.065.000
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		494.294.475	437.533.474
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		22.766.986.947	23.642.978.624
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		49.209.517.952	32.588.195.570
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.16	49.209.517.952	32.588.195.570
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		35.862.500.000	21.000.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		2.902.040.909	2.902.040.909
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		8.904.401.735	7.923.684.988
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.540.575.308	762.469.673
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		-	-
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.144.852.818.528	968.107.616.344

Phạm Duy Cường
 Giám đốc
 Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2011

Nguyễn Trung Hậu
 Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2010	Năm 2009
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.17	344.260.137.637	263.988.620.885
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.17	5.799.221	503.893.729
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.17	344.254.338.416	263.484.727.156
4. Giá vốn hàng bán	11	5.18	335.855.569.905	254.340.719.160
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		8.398.768.511	9.144.007.996
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.19	12.393.418.285	803.579.754
7. Chi phí tài chính	22	5.20	175.384.641	1.275.954.955
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>175.384.641</i>	<i>1.274.285.955</i>
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.580.678.482	708.422.389
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		19.036.123.673	7.963.210.406
11. Thu nhập khác	31	5.21	3.954.878.238	8.176.905.547
12. Chi phí khác	32	5.21	2.679.748.555	1.015.508.284
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		1.275.129.683	7.161.397.263
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		20.311.253.356	15.124.607.669
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.22	6.457.748.644	1.892.725.352
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		13.853.504.712	13.231.882.317
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.23	4.171	4.834

Phạm Duy Cường
 Giám đốc
 Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2011

Nguyễn Trung Hậu
 Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	20.311.253.356	15.124.607.669
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.053.058.538	2.241.451.953
- Các khoản dự phòng	03	56.761.001	181.104.792
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.393.418.285)	(803.579.754)
- Chi phí lãi vay	06	175.384.641	1.274.285.955
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	11.203.039.251	18.017.870.615
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	35.651.422.084	(70.420.537.313)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(238.258.003.970)	(282.597.507.110)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	79.862.243.671	329.353.533.400
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	54.698.392	43.583.459
- Tiền lãi vay đã trả	13	(175.384.641)	(1.274.285.955)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(3.902.331.061)	(565.218.109)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(1.158.426.671)	(1.364.887.184)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(116.722.742.945)	(8.807.448.197)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.371.143.173)	(504.856.013)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(181.000.000.000)	(50.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	211.000.000.000	20.156.800.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(7.281.957.593)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	195.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12.393.418.285	803.579.754
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	32.935.317.519	(29.544.476.259)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	14.862.500.000	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	198.012.920.203	115.630.145.646
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(127.225.978.924)	(73.619.222.319)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.149.860.000)	(2.522.434.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	81.499.581.279	39.488.489.327
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(2.287.844.147)	1.136.564.871
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	10.428.216.706	9.291.651.835
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	8.140.372.559	10.428.216.706

Phạm Duy Cường
 Giám đốc
 Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2011

Nguyễn Trung Hậu
 Kế toán trưởng

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”) được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103008290, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ hai (02) ngày 02 tháng 5 năm 2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên giao dịch: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company.

Tên viết tắt: HANDHUD

Trụ sở chính: Xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Đầu tư, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư: khu đô thị, khu công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, buru điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, văn hoá, vui chơi giải trí;
- Kinh doanh nhà, đất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh thương mại, du lịch: vui chơi giải trí, thể thao, khách sạn (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán Bar), quản lý và khai thác chợ, dịch vụ thương mại;
- Cho thuê nhà, văn phòng, kho tàng bên bãi, tài sản thiết bị kỹ thuật;
- Kinh doanh vận tải hàng hoá đường bộ;
- Xây lắp nội ngoại thất các công trình nhà ở, khu đô thị, dân dụng, công nghiệp, giao thông, buru điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí và trang trí nội ngoại thất các công trình;
- Xây lắp, lắp đặt các công trình điện: đường dây, trạm biến áp, chiếu sáng;
- Xây lắp và lắp đặt các công trình văn hoá;
- Cải tạo, trùng tu các công trình văn hoá, di tích lịch sử: đình, đền, chùa, lăng tẩm, miếu;
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng, giao thông đô thị, thủy lợi, viễn thông, điện, cấp thoát nước, xây dựng và lắp đặt trạm cung cấp nước sạch, cây xanh;
- Lập các dự án đầu tư, tư vấn đầu tư xây dựng, dịch vụ tư vấn nhà đất, thông tin môi giới nhà đất (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Tư vấn thiết kế thi công nội, ngoại thất các công trình; dân dụng, công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, buru điện, viễn thông, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, công trình vui chơi, giải trí;
- Thăm tra, thẩm định dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật thi công, quyết toán các công trình xây dựng;
- Tổ chức thực hiện dịch vụ trông giữ và cho thuê các phương tiện xe đạp, xe máy, ô tô ngày và đêm;
- Lắp đặt các loại hệ thống thiết bị điện lạnh, chiếu sáng, âm thanh, điều hòa không khí, thông gió cho các loại công trình dân dụng, văn hóa và công nghiệp;
- Lắp đặt các loại cửa, cửa tự động, trang thiết bị điện tử, hệ thống an ninh, hệ thống phòng cháy, chữa cháy sử dụng công nghệ cao cho các loại công trình dân dụng, văn hóa và công nghiệp.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan khác tại Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ Kế toán Doanh nghiệp và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp thực tế đích danh.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>2010</u> Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	08 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 06
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản khác	03 - 06

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc Công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm.

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 kỳ 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.

Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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 Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp Hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện Hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Việc xác định doanh thu của Hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và các yếu tố không chắc chắn được giải quyết.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Tiền mặt	6.521.339.714	1.256.016.331
Tiền gửi Ngân hàng	1.597.032.845	9.150.200.375
Các khoản tương đương tiền	22.000.000	22.000.000
Tổng	8.140.372.559	10.428.216.706

5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tài chính Handico	-	15.000.000.000
Ngân hàng Đông Nam Á	-	15.000.000.000
Tổng	-	30.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 -DN

5.3 Các khoản phải thu khác

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	15.628.988.474	16.798.041.079
Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà	986.497.661	986.497.661
Cty CP Kinh doanh PT nhà & Đầu tư Hà Nội số 5 (*)	8.818.750.000	1.281.000.000
Cty CPKDPT nhà & ĐT Hà Nội số 8 (*)	23.566.800.000	-
Công ty CP KD Bất động sản HANDHUD (*)	1.068.165.527	-
Công ty CP Thi công cơ giới HANDHUD (*)	1.663.203.495	2.243.028.333
Phải thu khác	10.965.071.771	12.203.912.280
Tổng	<u>62.697.476.928</u>	<u>33.512.479.353</u>

(*): là các Hợp đồng cho vay thời hạn dưới 1 năm tài chính, có tính lãi suất.

5.4 Hàng tồn kho

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	751.585.139	2.850.553.418
Công cụ, dụng cụ	8.849.000	8.849.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	857.713.456.769	617.356.484.520
Tổng	<u>858.473.890.908</u>	<u>620.215.886.938</u>

5.5 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	399.498.463	455.969.501
Chi phí khác	111.021.353	80.600.368
Tổng	<u>510.519.816</u>	<u>536.569.869</u>

5.6 Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ	5.447.753.996	1.016.592.268
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp tại CN HCM	-	100.000.000
Các khoản khác phải thu Nhà nước	-	369.765
Tổng	<u>5.447.753.996</u>	<u>1.116.962.033</u>

5.7 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Tạm ứng	4.945.267.231	8.805.303.460
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	62.570.750	43.610.000
Tổng	<u>5.007.837.981</u>	<u>8.848.913.460</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 -DN

5.8 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	9.489.000.000	4.458.230.722
Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh	2.875.000.000	2.875.000.000
Đầu tư dài hạn khác	5.052.000.000	2.906.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đầu tư trái phiếu</i>	-	206.000.000
<i>Công ty CP Bất động sản Handhud</i>	900.000.000	900.000.000
<i>Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 5 (*)</i>	750.000.000	750.000.000
<i>Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 8 (*)</i>	1.050.000.000	1.050.000.000
<i>Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 6 (*)</i>	750.000.000	-
<i>Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 1 (*)</i>	852.000.000	-
<i>Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 3 (*)</i>	750.000.000	-
Tổng	17.416.000.000	10.239.230.722

(*): Thông tin về các khoản đầu tư dài hạn khác: Tại thời điểm 31/12/2010, Công ty sở hữu 15% vốn điều lệ của các công ty này.

Thông tin về các Công ty con

Công ty	Ngành nghề	% sở hữu	31/12/2010	01/01/2010
			VND	VND
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Xây lắp	88,48%	5.309.000.000	4.458.230.722
Công ty CP KD BĐS Handhud	KD BĐS	53,0%	3.180.000.000	-
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý dịch vụ Đô thị và TM	Dịch vụ	100,0%	1.000.000.000	-
Tổng			9.489.000.000	4.458.230.722

Thông tin về các công ty liên kết

Công ty	Ngành nghề	% sở hữu	31/12/2010	01/01/2010
			VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Công trình Đô thị	Xây lắp	25%	2.875.000.000	2.875.000.000

5.9 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	56.009.318	72.087.113
Tiền thuê Văn phòng	-	12.570.544
Chi phí trả trước dài hạn khác	256.000.000	256.000.000
Tổng	312.009.318	340.657.657

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Năm 2010	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư tại 01/01	60.021.369.789	1.785.570.652	3.986.826.454	814.681.624	197.290.274	66.805.738.793
Tăng trong năm	1.839.583.174	391.228.000	13.000.000	140.331.999	-	2.384.143.173
Mua trong năm	1.839.583.174	391.228.000	-	140.331.999	-	2.371.143.173
Phân loại lại tài sản	-	-	13.000.000	-	-	13.000.000
Giảm trong năm	-	23.380.952	-	39.115.000	-	62.495.952
Góp vốn vào công ty con	-	23.380.952	-	13.450.000	-	36.830.952
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	12.665.000	-	12.665.000
Phân loại lại tài sản	-	-	-	13.000.000	-	13.000.000
Số dư tại 31/12	61.860.952.963	2.153.417.700	3.999.826.454	915.898.623	197.290.274	69.127.386.014
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư tại 01/01	4.624.528.326	1.760.216.968	1.773.967.299	590.541.877	28.863.892	8.778.118.362
Tăng trong năm	2.295.585.957	58.683.135	602.929.327	90.774.494	6.502.392	3.054.475.305
Khấu hao trong năm	2.294.169.190	58.683.135	602.929.327	90.774.494	6.502.392	3.053.058.538
Phân loại lại tài sản	1.416.767	-	-	-	-	1.416.767
Giảm trong năm	-	17.535.711	152.877	19.533.055	-	37.221.643
Góp vốn vào công ty con	-	17.535.711	-	5.604.165	-	23.139.876
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	12.665.000	-	12.665.000
Phân loại lại tài sản	-	-	152.877	1.263.890	-	1.416.767
Số dư tại 31/12	6.920.114.283	1.801.364.392	2.376.743.749	661.783.316	35.366.284	11.795.372.024
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại 01/01	55.396.841.463	25.353.684	2.212.859.155	224.139.747	168.426.382	58.027.620.431
Tại 31/12	54.940.838.680	352.053.308	1.623.082.705	254.115.307	161.923.990	57.332.013.990

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2010 là 3.319.703.815 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.11 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Vay ngắn hạn	13.435.165.451	19.226.577.701
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Nam Hà Nội	-	1.965.283.300
Công ty CP Bất động sản Handhud	-	100.000.000
Vay cá nhân	13.435.165.451	17.161.294.401
Nợ dài hạn đến hạn trả	53.687.837.529	27.664.625.000
Quỹ Đầu tư Phát triển TP Hà Nội	8.687.837.529	7.664.625.000
Công ty CP Tài chính Handico	-	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	45.000.000.000	-
Tổng	67.123.002.980	46.891.202.701

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	5.331.234.082
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.592.771.188	1.727.998.079
Thuế thu nhập cá nhân	183.274.274	45.402.498
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	9.679.693.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	522.992.097	226.800
Tổng	14.978.730.559	7.104.861.459

5.13 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả là các khoản chi phí trích trước như giải phóng mặt bằng, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, hạ tầng kỹ thuật,... và các chi phí khác của Văn phòng Công ty và các Xí nghiệp, Dự án.

5.14 Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	91.419.584	69.396.210
Bảo hiểm xã hội	126.233.796	-
Bảo hiểm y tế	78.201.187	-
Bảo hiểm thất nghiệp	33.151.963	-
Phải trả về cổ phần hóa	1.320.000	58.877.749
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	753.154.665	630.777.915
Các khoản phải trả, phải nộp khác	24.075.707.321	34.901.470.628
<i>Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội</i>	<i>5.669.468.189</i>	<i>4.139.468.189</i>
<i>Phải trả Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà</i>	<i>7.439.134.429</i>	<i>5.880.603.747</i>
<i>Công ty CP KD Bất động sản HANHUD</i>	<i>89.973.333</i>	<i>-</i>
<i>Tiền sử dụng đất tại Dự án Đại Kim - Định Công</i>	<i>-</i>	<i>11.212.850.000</i>
<i>24 ha được giữ lại để tái đầu tư</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>10.877.131.370</i>	<i>13.668.548.692</i>
Tổng	25.159.188.516	35.660.522.502

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH(TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.15 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Vay dài hạn		
Quỹ Đầu tư Phát triển TP Hà Nội (1)	8.687.837.529	23.882.625.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (2)	120.600.000.000	8.770.800.000
Công ty Tài chính Handico	-	50.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội	2.843.316.000	284.000.000
Vay cá nhân	2.292.000.000	3.542.265.000
Tổng	134.423.153.529	86.479.690.000
Vay dài hạn đến hạn trả	53.687.837.529	27.664.625.000
Quỹ Đầu tư Phát triển TP Hà Nội	8.687.837.529	7.664.625.000
Công ty Tài chính Handico	-	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	45.000.000.000	-
Số dư vay dài hạn	80.735.316.000	58.815.065.000

(1): Hợp đồng số 09/2007/ HĐTD ngày 06/9/2007 với Quỹ Đầu tư Phát triển thành phố Hà Nội, số tiền vay là 10 tỷ đồng, thời hạn cho vay 30 tháng, mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng nhà lô 26A - Dự án ĐTXD chung cư cao tầng 21.NO tại phường Đại Kim, phương thức cho vay: vay theo dự án đầu tư; Hợp đồng số 14/2007/ HĐTD ngày 24/12/2007 với Quỹ Đầu tư Phát triển thành phố Hà Nội, số tiền vay là 5 tỷ đồng, thời hạn cho vay là 24 tháng, mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng nhà lô 27 - Dự án ĐTXD chung cư cao tầng 21.NO tại phường Đại Kim, lãi suất cho vay đều là 0,6%/tháng tại thời điểm ký hợp đồng.

(2): Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 012.10.00562 ngày 21/12/2010, số tiền vay 185 tỷ. Mục đích vay: bổ sung vốn hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng đường 2.5. Thời hạn vay: 36 tháng từ 21/12/2010 đến 21/12/2013. Lãi suất vay trong hạn: được thỏa thuận cụ thể trong từng giấy nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 13 tháng + biên độ. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất các khoản phải thu từ dự án KĐT mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Đình Công; quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất các khoản phải thu từ dự án KĐT Cầu Bươu - Hà Nội, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 12.135.413.000.000 đồng.

5.16 Vốn chủ sở hữu**Vốn điều lệ**

Đối tượng	Vốn điều lệ theo			Vốn thực tế đã góp	
	Giấy chứng nhận ĐKKD			đến ngày 31/12/2010	
	Cổ phần	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	1.071.000	10.710.000.000	51,00	18.360.000.000	51,20
Các cổ đông khác	1.029.000	10.290.000.000	49,00	17.502.500.000	48,80
Tổng	2.100.000	21.000.000.000	100	35.862.500.000	100

5.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	21.000.000.000	21.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	14.862.500.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	35.862.500.000	21.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	7.172.500.000	4.200.000.000

Cổ phiếu

	Năm 2010	Năm 2009
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.586.250	2.100.000
Cổ phiếu phổ thông	3.586.250	2.100.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):</i>	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09-DN

5.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Đôi chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2009	21.000.000.000	2.902.040.909	5.283.620.638	388.800.175	-	29.574.461.722
Tăng trong năm	-	-	2.640.064.350	373.669.498	13.231.882.317	16.245.616.165
Trích lập các quỹ	-	-	747.338.997	373.669.498	-	1.121.008.495
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	13.231.882.317	13.231.882.317
Tăng từ thuế TNDN được giảm	-	-	1.892.725.353	-	-	1.892.725.353
Giảm trong năm	-	-	-	-	13.231.882.317	13.231.882.317
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	5.066.115.323	5.066.115.323
Chia cổ tức	-	-	-	-	4.200.000.000	4.200.000.000
Chia lãi liên kết	-	-	-	-	3.080.837.727	3.080.837.727
Giảm khác	-	-	-	-	884.929.267	884.929.267
Số dư tại 31/12/2009	21.000.000.000	2.902.040.909	7.923.684.988	762.469.673	-	32.588.195.570
Số dư tại 01/01/2010	21.000.000.000	2.902.040.909	7.923.684.988	762.469.673	-	32.588.195.570
Tăng trong năm	14.862.500.000	-	1.296.842.725	778.105.635	14.169.630.690	31.107.079.050
Tăng vốn	14.862.500.000	-	-	-	-	14.862.500.000
Trích lập các quỹ	-	-	1.296.842.725	778.105.635	-	2.074.948.360
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	13.853.504.712	13.853.504.712
Tăng khác	-	-	-	-	316.125.978	316.125.978
Giảm trong năm	-	-	316.125.978	-	14.169.630.690	14.485.756.668
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	5.795.927.250	5.795.927.250
Chia cổ tức	-	-	-	-	7.172.500.000	7.172.500.000
Chia lãi liên kết	-	-	-	-	222.428.864	222.428.864
Giảm khác	-	-	316.125.978	-	978.774.576	1.294.900.554
Số dư tại 31/12/2010	35.862.500.000	2.902.040.909	8.904.401.735	1.540.575.308	-	49.209.517.952

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.17 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	62.140.581.067	40.487.718.647
Doanh thu bán nhà, hạ tầng	275.772.660.348	216.975.933.165
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.346.896.222	6.524.969.073
Tổng	344.260.137.637	263.988.620.885
Giảm giá hàng bán	5.799.221	503.893.729
Doanh thu thuần	344.254.338.416	263.484.727.156

5.18 Giá vốn hàng bán

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	61.249.898.817	39.744.131.743
Giá vốn bán nhà, hạ tầng	270.393.138.667	207.624.575.351
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.212.532.421	6.972.012.066
Tổng	335.855.569.905	254.340.719.160

5.19 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.854.683.099	734.400.088
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ tức, lợi nhuận được chia	538.735.186	16.651.333
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	52.528.333
Tổng	12.393.418.285	803.579.754

5.20 Chi phí tài chính

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Chi phí lãi vay	175.384.641	1.274.285.955
Chi phí hoạt động tài chính khác	-	1.669.000
Tổng	175.384.641	1.275.954.955

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.21 Thu nhập/ chi phí khác

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Thu nhập khác		
Phí chuyển nhượng hợp đồng	1.537.974.455	2.977.933.195
Thu phạt hợp đồng	2.078.319.818	962.167.340
Lãi chậm nộp	269.156.123	255.209.204
Doanh thu cho thuê cầu tháp	-	777.272.727
Chênh lệch đánh giá lại do góp vốn	-	2.376.971.545
Thanh lý tài sản	-	797.287.875
Thu nhập khác	69.427.842	30.063.661
Tổng	3.954.878.238	8.176.905.547
Chi phí khác		
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	1.002.670.285
Chi phí khác	2.679.748.555	12.837.999
Tổng	2.679.748.555	1.015.508.284
Thu nhập khác thuần	1.275.129.683	7.161.397.263

5.22 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lợi nhuận kế toán	20.311.253.356	15.124.607.669
Các khoản điều chỉnh tăng	2.613.956.615	17.195.152
<i>Chi phí không hợp lý</i>	<i>2.613.956.615</i>	<i>17.195.152</i>
Các khoản điều chỉnh giảm	(670.659.709)	-
Thu nhập chịu thuế	22.254.550.262	15.141.802.821
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.563.637.566	3.785.450.705
<i>Tỷ lệ miễn, giảm</i>	<i>-</i>	<i>50%</i>
Số thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	(1.892.725.353)
Thuế TNDN phải nộp thêm do quyết toán thuế năm 2008, 2009	894.111.078	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.457.748.644	1.892.725.352

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.23 Lãi trên cổ phiếu

	Năm 2010	Năm 2009
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	13.853.504.712	13.231.882.317
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(222.428.864)	(3.080.837.727)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	13.631.075.848	10.151.044.590
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	3.268.076	2.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4.171	4.834

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan****Các giao dịch với nhân sự chủ chốt và cổ đông**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	Tiền lương, thưởng và thù lao Hội đồng Quản trị	1.547.925.953	796.909.790

Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Giao dịch bán hàng				
Công ty Cổ phần Đầu tư & XDCT Đô thị	Công ty liên kết	Cho thuê VP và phí sử dụng nhãn hiệu	571.166.667	628.670.667
Công ty CP KD Bất động sản Handhud	Công ty con	Thuê VP	1.204.554.924	-
Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà	Công ty liên kết	Tiền khối lượng	-	916.728.000
Công ty CP Thi công cơ giới	Công ty con	Vật tư, khác	-	385.071.397
Giao dịch mua hàng				
Công ty CP Thi công cơ giới	Công ty con	Tiền khối lượng	31.692.492.182	2.438.551.818
Công ty Cổ phần Đầu tư & XDCT Đô thị	Công ty liên kết	Tiền khối lượng	148.188.681.084	10.473.278.512

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)*Số dư với các bên liên quan khác*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Các khoản phải thu				
Công ty CP KD Bất động sản Handhud	Công ty con	Phải thu khác	1.068.165.527	-
		Phải thu KH	3.180.025.000	-
Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà	Công ty liên kết	Phải thu KH	36.404.192.000	42.916.052.910
		Phải thu khác	986.497.661	986.497.661
Công ty CP Thi công cơ giới	Công ty con	Phải thu KH	385.071.396	409.295.645
		Phải thu khác	1.675.467.772	2.243.028.333
Công ty Cổ phần Đầu tư & XDCT Đô thị	Công ty liên kết	Phải thu khác	(41.477.226)	2.062.647
Các khoản phải trả				
Tổng Công ty Đầu tư và PTNhà Hà Nội	Công ty mẹ	Phải trả khác	3.672.000.000	2.142.000.000
		Vay	2.843.316.000	284.000.000
		Lãi vay	1.997.468.189	2.190.857.789
Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà	Công ty liên kết	Phải trả lãi liên kết, khác	10.917.199.429	10.231.876.565
Công ty Cổ phần Đầu tư & XDCT Đô thị	Công ty liên kết	Phải trả khác	115.000.000	15.000.000
		Phải trả người bán	19.704.116.792	-
Công ty CP Thi công cơ giới	Công ty con	Phải trả người bán	14.307.102.400	2.682.407.000
		Người mua trả tiền trước	14.708.215	-
		Phải trả khác	100.000.000	-
Công ty CP KD Bất động sản Handhud	Công ty con	Phải trả khác	89.973.333	-

6.2 Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA VIETNAM) - Thành viên đại diện Hãng Kiểm toán Moore Stephens International Limited.

Phạm Duy Cường
Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2011

Nguyễn Trung Hậu
Kế toán trưởng