

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Hà Nội - Tháng 3 năm 2014

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 27

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

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 hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 30 tháng 07 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

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

Các công ty con được hợp nhất:

Tên Công ty con	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ kiểm soát	Hoạt động chính
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐTMT Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,48%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý DVĐT và TM	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, HN	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Phạm Duy Cường	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Tiến Thịnh	Ủy viên
	Bà Nguyễn Trung Hậu	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 Cường	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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA VIETNAM) - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

Phạm Duy Cường
Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2014

Số: 267/2014/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013
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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội được lập ngày 28 tháng 3 năm 2014, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Nguyễn Phú Hà

Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0389-2013-075-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM - CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2014

Vũ Thị Hồng Quỳnh

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1969-2013-075-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.388.369.783.278	1.503.444.603.259
(100 = 110+120+130+140+150)				
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	3.844.162.553	17.547.172.816
1. Tiền	111		3.844.162.553	17.547.172.816
II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		265.788.837.429	202.009.384.835
1. Phải thu khách hàng	131		142.146.361.327	112.138.555.867
2. Trả trước cho người bán	132		18.716.113.101	36.015.581.248
5 Các khoản phải thu khác	135	6.2	104.926.363.001	53.855.247.720
IV- Hàng tồn kho	140	6.3	1.112.749.115.932	1.277.481.335.542
1. Hàng tồn kho	141		1.112.749.115.932	1.277.481.335.542
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		5.987.667.364	6.406.710.066
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6.4	235.336.405	97.738.681
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		766.032.116	1.434.866.070
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	154	6.5	70.000.000	70.200.805
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	6.6	4.916.298.843	4.803.904.510
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		214.851.539.619	99.400.529.507
(200 = 220+250+260)				
II Tài sản cố định	220		52.468.730.228	53.798.768.250
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6.8	52.468.730.228	53.795.268.250
- Nguyên giá	222		74.727.398.507	75.147.968.721
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.258.668.279)	(21.352.700.471)
3 Tài sản cố định vô hình	227		-	3.500.000
- Nguyên giá	228		83.500.000	83.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(83.500.000)	(80.000.000)
4 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	6.7	158.018.100.214	40.663.389.994
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		158.990.195.492	40.663.389.994
4. Dự phòng giảm giá ĐTTTC dài hạn	259		(972.095.278)	-
V Tài sản dài hạn khác	260		4.364.709.177	4.938.371.263
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	6.9	1.252.820.270	609.080.445
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.089.888.907	4.307.290.818
3. Tài sản dài hạn khác	268		22.000.000	22.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.603.221.322.897	1.602.845.132.766
(270 = 100+200)				

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.534.991.596.327	1.551.196.146.077
I- Nợ ngắn hạn	310		1.113.216.650.146	1.132.223.088.335
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	6.10	164.473.657.792	167.173.065.347
2. Phải trả người bán	312		162.755.366.752	204.763.684.893
3. Người mua trả tiền trước	313		246.479.206.584	290.062.980.682
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	6.11	21.292.598.964	19.812.838.329
5. Phải trả người lao động	315		7.312.841.890	8.627.961.993
6. Chi phí phải trả	316	6.12	377.014.691.077	383.761.558.468
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	6.13	127.212.330.672	50.057.975.624
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		6.675.956.415	7.963.022.999
II- Nợ dài hạn	330		421.774.946.181	418.973.057.742
4. Vay và nợ dài hạn	334	6.14	410.965.749.488	404.785.949.394
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		10.809.196.693	14.187.108.348
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		67.672.028.434	50.827.910.006
I- Vốn chủ sở hữu	410	6.15	67.672.028.434	50.827.910.006
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		50.207.500.000	50.207.500.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		2.902.040.909	2.902.040.909
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		10.972.093.374	11.062.807.212
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.586.117.300	3.631.474.219
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4.276.851	(16.975.912.334)
C- Lợi ích của Cổ đông thiểu số	439		557.698.136	821.076.683
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (450 = 300+400+439)	450		1.603.221.322.897	1.602.845.132.766

Hà Nội ngày 28 tháng 3 năm 2014
 Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Bùi Thị Bích Phiên

Nguyễn Trung Hậu

Phạm Duy Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		210.113.091.070	254.469.401.658
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.16	210.113.091.070	254.469.401.658
4. Giá vốn hàng bán	11	6.17	210.063.747.867	259.491.508.491
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		49.343.203	(5.022.106.833)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.18	22.747.397.246	13.771.131.524
7. Chi phí tài chính	22	6.19	21.562.896.872	24.556.329.260
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>18.910.801.594</i>	<i>24.556.329.260</i>
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.940.880.120	5.057.591.862
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		(707.036.543)	(20.864.896.431)
11. Thu nhập khác	31		4.304.196.983	7.988.131.058
12. Chi phí khác	32		4.365.136.865	1.751.941.888
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.20	(60.939.882)	6.236.189.170
14. Lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		(1.500.000.000)	-
15. Phần lãi (lỗ) thanh lý công ty con	46		4.192.464.912	-
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45+46)	50		1.924.488.487	(14.628.707.261)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.21	1.224.260.622	5.120.432.651
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		46.873.941	(3.845.970.294)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		653.353.924	(15.903.169.618)
20. Lợi ích của Cổ đông thiểu số	61		(142.712.027)	(2.819.238.587)
21. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (62 = 60-61)	62		796.065.951	(13.083.931.031)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.22	159	(2.606)

Hà Nội ngày 28 tháng 3 năm 2014

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Bùi Thị Bích Phiên

Nguyễn Trung Hậu

Phạm Duy Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2013	Năm 2012
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.924.488.487	(14.628.707.261)
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.378.715.266	3.837.177.448
- Các khoản dự phòng	03	972.095.278	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(21.593.136.373)	(14.375.425.705)
- Chi phí lãi vay	06	18.910.801.594	21.062.948.868
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3.592.964.252	(4.104.006.650)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(40.883.564.608)	53.577.382.954
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	164.732.219.610	(55.326.280.127)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(142.290.989.584)	(37.001.478.544)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(781.337.549)	553.502.319
- Tiền lãi vay đã trả	13	(1.574.947.818)	(10.964.706.863)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.220.846.452)	(3.534.235.115)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	24.453.415	67.771.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(1.086.988.573)	(865.292.457)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(20.489.037.307)	(57.597.343.483)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.756.376.116)	(778.876.499)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	532.000.000	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.065.000.000)	(33.955.192.169)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	256.000.000	23.237.165.323
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.680.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	471.290.724	3.392.656.293
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(882.085.392)	(7.995.156.143)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	20.550.132.955	106.525.213.758
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(11.403.677.019)	(23.962.451.348)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.478.343.500)	(3.871.660.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	7.668.112.436	78.691.102.410
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(13.703.010.263)	13.098.602.784
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	17.547.172.816	4.448.570.032
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	3.844.162.553	17.547.172.816

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2014
 Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Bùi Thị Bích Phiên

Nguyễn Trung Hậu

Phạm Duy Cường

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 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09-DN/HN

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 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 30 tháng 07 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 là 50.207.500.000 đồng.

Sở hữu vốn:

<u>Cổ đông</u>	<u>Số cổ phần</u>	<u>VND</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	2.570.400	25.704.000.000	52,2%
Các cổ đông khác	2.450.350	24.503.500.000	48,8%
Cộng	5.020.750	50.207.500.000	100%

Trụ sở chính của Công ty tại Xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Số lao động bình quân trong năm 2013: 113 người.

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, bưu 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, bưu 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, bưu điện, viễn thông, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, công trình vui chơi, giải trí;
- ...

Hoạt động chính của Công ty trong năm: kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình dân dụng.

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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 Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất là hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty Mẹ được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một Công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một Công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào Công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Công cụ tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khác, công cụ tài chính chưa niêm yết và các khoản đầu tư khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản 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 thực tế đích danh. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: phương pháp kê khai thường xuyên.

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>Năm 2013</u>
	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31/12/2013 của Công ty là một số phần mềm quản lý có thời gian khấu hao từ 3 - 5 năm.

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 không quá 2 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.

Ghi nhận doanh thu

Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**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 hợp nhất khi phát sinh.

Trong năm 2013, có 71.350.471.040 đồng chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

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.

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 Công ty mẹ: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội, 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.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	3.469.285.248	5.114.835.960
Tiền gửi Ngân hàng	374.877.305	12.432.336.856
Tổng	3.844.162.553	17.547.172.816

6.2 Phải thu khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	4.251.225.964	4.251.225.964
Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà	389.093.384	389.093.384
Công ty CP Bất động sản Hanhud	1.206.590.000	1.206.590.000
Chi phí lãi vay phải thu TCT Nhà Hà Nội	4.120.530.231	4.120.530.231
Chi vượt khoán	2.815.562.320	2.815.562.320
Phải thu tiền lãi vay	73.221.174.783	24.983.423.779
Phải thu khác	18.922.186.319	16.088.822.042
Tổng	104.926.363.001	53.855.247.720

6.3 Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	546.854.261	993.958.725
Công cụ, dụng cụ	43.271.800	8.849.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.112.158.989.871	1.220.151.590.990
Hàng hóa bất động sản	-	56.326.936.827
Tổng	1.112.749.115.932	1.277.481.335.542

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo công trình:

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án đường 2,5	123.722.835.409	104.040.365.815
Dự án Cầu Bươu	142.488.185.220	140.467.745.757
Dự án Hải Phòng	118.984.742.291	152.887.724.714
Dự án Liên cơ quan huyện Thanh Trì	301.804.232.035	251.911.469.501
Dự án NC 2	87.502.982.102	199.828.626.234
Dự án Định Công 2	68.895.496.001	61.645.010.919
Dự án Mễ Trì	84.604.399.889	76.871.531.655
Dự án A35	57.933.556.483	47.397.859.640
Các dự án, công trình khác	126.222.560.441	185.101.256.755
Tổng	1.112.158.989.871	1.220.151.590.990

6.4 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	235.336.405	97.738.681
Tổng	235.336.405	97.738.681

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.5 Các khoản thuế phải thu Nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp tại CN HCM	70.000.000	70.000.000
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	200.805
Tổng	70.000.000	70.200.805

6.6 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	4.916.298.843	4.783.901.095
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	20.003.415
Tổng	4.916.298.843	4.803.904.510

6.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
	CP	VND	CP	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	-	-	-	-
Công ty CP KD BĐS Hanhud	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn khác		158.990.195.492		40.663.389.994
Đầu tư dài hạn (1)	677.700	6.777.000.000	677.700	6.777.000.000
Công ty CP Đầu tư & XDCT Đô thị	172.500	1.725.000.000	172.500	1.725.000.000
Công ty CP Bất động sản hanhud	90.000	900.000.000	90.000	900.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị số 1	85.200	852.000.000	85.200	852.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị số 3	75.000	750.000.000	75.000	750.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị số 5	75.000	750.000.000	75.000	750.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị số 6	75.000	750.000.000	75.000	750.000.000
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị số 8	105.000	1.050.000.000	105.000	1.050.000.000
Cho vay dài hạn (2)	-	152.213.195.492	-	33.886.389.994
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị số 8	-	32.491.730.694	-	32.491.730.694
Công ty CP KD BĐS Hanhud	-	118.326.805.498	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	-	1.394.659.300	-	1.394.659.300
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(972.095.278)	-	-
Tổng		158.018.100.214		40.663.389.994

Trong đó:

(1): là các khoản góp vốn bằng giá trị cho thuê thương hiệu, tại thời điểm 31/12/2013, Công ty sở hữu 15% vốn điều lệ của các Công ty này.

(2): Là các hợp đồng cho vay vốn có thời hạn trên 1 năm, lãi tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tại từng thời điểm.

Thông tin chi tiết về Công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Tên Công ty liên kết	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ	Tỷ lệ	Hoạt
		VND	kiểm soát	động chính
Công ty CP KD BĐS Handhud	Tầng 6 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	25%	Kinh doanh BĐS

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.8 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Năm 2013	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 01/01/2013	62.692.301.128	6.301.380.786	4.964.310.634	1.119.976.173	70.000.000	75.147.968.721
Tăng trong năm	1.706.376.540	-	-	70.100.000	-	1.776.476.540
Mua trong năm	-	-	-	70.100.000	-	70.100.000
XDCB hoàn thành	1.706.376.540	-	-	-	-	1.706.376.540
Giảm trong năm	41.598.792	437.749.697	1.153.000.000	564.698.265	-	2.197.046.754
Giảm theo 45	41.598.792	142.154.545	13.000.000	449.118.720	-	645.872.057
Thanh lý, nhượng bán	-	280.000.000	745.000.000	-	-	1.025.000.000
Điều chỉnh khác	-	15.595.152	395.000.000	115.579.545	-	526.174.697
Số dư tại 31/12/2013	64.357.078.876	5.863.631.089	3.811.310.634	625.377.908	70.000.000	74.727.398.507
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư tại 01/01/2013	11.733.146.148	4.191.107.592	4.685.297.422	725.649.304	17.500.005	21.352.700.471
Tăng trong năm	2.215.134.911	1.062.797.390	755.986.796	70.628.938	14.000.000	4.118.548.035
Khấu hao trong năm	2.215.134.911	536.346.054	597.103.702	70.628.938	14.000.000	3.433.213.605
Điều chỉnh khác	-	526.451.336	158.883.094	-	-	685.334.430
Giảm trong năm	41.598.792	804.677.994	1.901.512.849	464.790.592	-	3.212.580.227
Giảm theo 45	41.598.792	59.330.866	12.097.252	419.074.665	-	532.101.575
Thanh lý, nhượng bán	-	252.000.010	297.999.988	-	-	549.999.998
Giảm khác	-	493.347.118	1.591.415.609	45.715.927	-	2.130.478.654
Số dư tại 31/12/2013	13.906.682.267	4.449.226.988	3.539.771.369	331.487.650	31.500.005	22.258.668.279
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại 01/01/2013	50.959.154.980	2.110.273.194	279.013.212	394.326.869	52.499.995	53.795.268.250
Tại 31/12/2013	50.450.396.609	1.414.404.101	271.539.265	293.890.258	38.499.995	52.468.730.228

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31/12/2013 với giá trị là 1.749.455.313 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để cầm cố thế chấp cho các khoản vay tại thời điểm 31/12/2013 là 50.055.151.309 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.9 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	275.048.620	103.327.083
Chi phí khác	977.771.650	505.753.362
Tổng	1.252.820.270	609.080.445

6.10 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn	23.523.757.088	26.223.164.643
Công ty CP KKDPT Nhà và Đô thị số 3	588.738.151	3.213.174.151
Ngân hàng Seabank - CN Đống Đa	-	4.756.063.397
Vay cá nhân (1)	22.935.018.937	18.253.927.095
Nợ dài hạn đến hạn trả	140.949.900.704	140.949.900.704
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (2)	140.949.900.704	140.949.900.704
Tổng	164.473.657.792	167.173.065.347

(1): là các khoản vay cá nhân có tính lãi và không tính lãi phát sinh tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới.

(2): là nợ dài hạn đến hạn trả của các hợp đồng tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á được thuyết minh tại Thuyết minh số 6.14

6.11 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	11.473.461.546	7.388.946.360
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.209.698.356	10.149.529.497
Thuế thu nhập cá nhân	243.498.000	1.150.361.945
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.789.089.193	549.772.824
Các loại thuế khác	22.984.665	22.984.665
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.553.867.204	551.243.038
Tổng	21.292.598.964	19.812.838.329

6.12 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 tại Công ty mẹ.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.13 Phải trả phải nộp khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	421.551.112	342.415.614
Bảo hiểm xã hội	1.350.470.617	2.061.190.374
Bảo hiểm y tế	321.023.244	136.309.121
Bảo hiểm thất nghiệp	169.091.247	60.195.502
Phải trả cổ phần hóa	1.320.000	1.320.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	124.948.874.452	47.456.545.013
<i>Tổng Công ty ĐT và PT Nhà Hà Nội</i>	<i>2.731.372.161</i>	<i>2.731.372.161</i>
<i>Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà</i>	<i>7.693.134.429</i>	<i>254.000.000</i>
<i>Góp vốn liên doanh vào BĐS Hanhud</i>	<i>2.628.159.911</i>	<i>2.317.159.911</i>
<i>Phải trả vay cá nhân không tính lãi</i>	<i>3.767.448.000</i>	<i>3.767.448.000</i>
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>5.471.788.300</i>	<i>6.949.848.800</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - lãi vay</i>	<i>90.429.061.618</i>	<i>7.662.078.141</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>12.227.910.033</i>	<i>23.774.638.000</i>
Tổng	127.212.330.672	50.057.975.624

6.14 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay dài hạn		
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (1)	408.673.749.488	402.493.949.394
Vay cá nhân	2.292.000.000	2.292.000.000
Tổng	410.965.749.488	404.785.949.394

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á gồm các hợp đồng vay:

(1.1): Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 012.10.00562 ngày 21/12/2010, số tiền vay 185 tỷ đồng. 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 - Định 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.

(1.2): Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.11.00003 ngày 07/01/11, Số tiền vay là 343 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư xây dựng dự án "khu nhà ở để bán cho CBCNV liên cơ quan huyện Thanh Trì". Thời hạn vay: 42 tháng. Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân, được ghi trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh theo thông báo của Seabank phù hợp với quy định của NHNN và cơ chế lãi suất của Seabank trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo được thống nhất tạm định giá là 1.385.325.394.156 đồng theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai số 012.11.00003 ngày 7/1/11 giữa Seabank Đống Đa và Công ty.

(1.3): Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.10.00259 ngày 28/7/2010, Số tiền vay là 30 tỷ đồng. Mục đích vay: chi trả hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường vành đai 2,5 đoạn từ Đàm Hồng ra quốc lộ 1A. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất trong hạn và thông báo của Seabank mỗi kỳ phù hợp với quy định của NHNN cơ chế lãi suất của Seabank. Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành trên đất dự án đầu tư xây dựng TTDVTM Thanh Trì (bao gồm cả quản lý vận hành và khai thác tài sản hình thành trên đất) tại thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội; tổng tài sản tạm xác định là 51.115.000.000 đồng.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.15 Vốn chủ sở hữu**a. Đối 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 01/01/2012	50.207.500.000	2.902.040.909	9.039.414.867	1.608.081.874	77.352.978	63.834.390.628
Tăng trong năm	-	-	2.023.392.345	2.023.392.345	(1.491.238.936)	2.555.545.754
Trích quỹ	-	-	2.023.392.345	2.023.392.345	-	4.046.784.690
Điều chỉnh theo Biên bản thuế	-	-	-	-	11.369.017.531	11.369.017.531
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(13.083.931.031)	(13.083.931.031)
Tăng khác	-	-	-	-	223.674.564	223.674.564
Giảm trong năm	-	-	-	-	15.562.026.377	15.562.026.377
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	9.475.173.451	9.475.173.451
Chia cổ tức	-	-	-	-	10.758.750.000	10.758.750.000
Giảm khác	-	-	-	-	(4.671.897.074)	(4.671.897.074)
Số dư tại 31/12/2012	50.207.500.000	2.902.040.909	11.062.807.212	3.631.474.219	(16.975.912.335)	50.827.910.005
Số dư tại 01/01/2013	50.207.500.000	2.902.040.909	11.062.807.212	3.631.474.219	(16.975.912.335)	50.827.910.005
Tăng trong năm	-	-	-	-	16.980.189.186	16.980.189.186
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	796.065.951	796.065.951
Tăng khác (*)	-	-	-	-	16.184.123.235	16.184.123.235
Giảm trong năm	-	-	90.713.838	45.356.919	-	136.070.757
Giảm khác	-	-	90.713.838	45.356.919	-	136.070.757
Số dư tại 31/12/2013	50.207.500.000	2.902.040.909	10.972.093.374	3.586.117.300	4.276.851	67.672.028.434

(*): Tăng khác là do trong năm 2013, 01 Công ty con là Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hanhud đã chuyển thành Công ty liên kết và được hợp nhất vào Báo cáo này theo Chuẩn mực kế toán số 07 - Kế toán khoản đầu tư vào Công ty liên kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	25.704.000.000	25.704.000.000
Các cổ đông khác	24.503.500.000	24.503.500.000
Tổng	50.207.500.000	50.207.500.000

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

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	50.207.500.000	50.207.500.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	50.207.500.000	50.207.500.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	10.758.750.000

d. Cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.020.750	5.020.750
Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:(VND/CP)</i>	10.000	10.000

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

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	28.075.476.659	17.606.787.067
Doanh thu bất động sản	167.646.173.525	220.666.097.389
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.391.440.886	16.078.784.530
Doanh thu bán thiết bị	-	117.732.672
Tổng	210.113.091.070	254.469.401.658

6.17 Giá vốn hàng bán

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	27.403.050.018	16.818.358.644
Giá vốn bất động sản	169.297.583.287	231.915.167.778
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13.363.114.562	10.567.460.207
Giá vốn bán thiết bị	-	190.521.862
Tổng	210.063.747.867	259.491.508.491

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.18 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.067.397.246	13.664.951.524
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	106.180.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.680.000.000	-
Tổng	22.747.397.246	13.771.131.524

6.19 Chi phí tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	18.910.801.594	24.556.329.260
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	972.095.278	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.680.000.000	-
Tổng	21.562.896.872	24.556.329.260

6.20 Lợi nhuận khác

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản cố định, CCDC	1.000.000.000	109.090.909
Hoàn nhập chi phí trích trước	-	6.802.090.537
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	502.973.833
Hoàn nhập 50% thuế TNDN phải nộp năm 2010 đã hạch toán năm 2010	2.781.818.783	-
Hoàn nhập thuế TNDN tạm nộp tương ứng phần doanh thu dự án xác định trong năm	481.781.432	-
Thu nhập khác	40.596.768	573.975.779
Tổng	4.304.196.983	7.988.131.058
Chi phí khác		
GTCL của tài sản thanh lý	474.999.998	6.241.172
Chi phí phạt chậm nộp thuế	2.939.814.510	797.080.947
Chi phí phạt chậm nộp BHXH	216.049.805	177.379.941
Chi phí khác	517.160.159	771.239.828
Chi phí không hợp lệ	217.112.393	-
Tổng	4.365.136.865	1.751.941.888
Lợi nhuận khác	(60.939.882)	6.236.189.170

6.21 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là tổng hợp chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh tại Công ty mẹ và công ty con.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.22 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	796.065.951	(13.083.931.031)
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	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	796.065.951	(13.083.931.031)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	5.020.750	5.020.750
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	159	(2.606)

6.23 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.603.106.046
Chi phí nhân công	16.120.680.326
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.378.715.266
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.877.453.671
Chi phí khác bằng tiền	3.269.273.671
Tổng	60.249.228.980

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 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 2013 VND	Năm 2012 VND
Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	Tiền lương, thưởng và thù lao Hội đồng Quản trị	1.613.228.389	1.786.255.146

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Các khoản phải trả			
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Lãi vay Cổ tức	2.731.372.161 2.754.000.000	2.731.372.161 2.754.000.000

7.2 Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.844.162.553	17.547.172.816
Phải thu khách hàng và phải thu khác	247.072.724.328	165.993.803.587
Đầu tư dài hạn khác	158.018.100.214	40.663.389.994
Tổng	408.934.987.095	224.204.366.397
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	575.439.407.280	571.959.014.741
Phải trả người bán và phải trả khác	289.967.697.424	254.821.660.517
Chi phí phải trả	377.014.691.077	383.761.558.468
Tổng	1.242.421.795.781	1.210.542.233.726

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty không phát sinh các giao dịch có gốc ngoại tệ, do đó, Công ty không có rủi ro về tỷ giá.

7.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường (Tiếp)

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các khoản đầu tư dài hạn khác. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư dài hạn khác được nắm giữ cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty chưa có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần. Công ty có đánh giá rủi ro về khoản đầu tư vào các công ty này và đã trích lập dự phòng tại thời điểm 31/12/2013 với giá trị là 972.095.278 đồng.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu chủ yếu là của các khách hàng luân chuyển liên tục và thường xuyên đối chiếu công nợ.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Tại ngày 31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	289.967.697.424	-	289.967.697.424
Các khoản vay	164.473.657.792	410.965.749.488	575.439.407.280
Chi phí phải trả	377.014.691.077	-	377.014.691.077
Tại ngày 01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng
Phải trả người bán và phải trả khác	254.821.660.517	-	254.821.660.517
Các khoản vay	167.173.065.347	404.785.949.394	571.959.014.741
Chi phí phải trả	383.761.558.468	-	383.761.558.468

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

7.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp)**

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Tại ngày 31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.844.162.553	-	3.844.162.553
Phải thu khách hàng và phải thu khác	247.072.724.328	-	247.072.724.328
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn khác	-	158.018.100.214	158.018.100.214
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng
Tại ngày 01/01/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.547.172.816	-	17.547.172.816
Phải thu khách hàng và phải thu khác	165.993.803.587	-	165.993.803.587
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn khác	-	40.663.389.994	40.663.389.994

7.3 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 kiểm toán.

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội ngày 28 tháng 3 năm 2014
Giám đốc

Bùi Thị Bích Phiên

Nguyễn Trung Hậu

Phạm Duy Cường