

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÀ ĐÔ

Báo cáo Tài chính

từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013



MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban giám đốc	2 - 4
Báo cáo tài chính	5 – 21
Bảng cân đối kế toán	5 – 8
Báo cáo kết quả kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính.	11- 21

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa từ năm 2005, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ, công ty con bao gồm 8 công ty con và 4 công ty hợp tác kinh doanh do Hà Đô chi phối. Tên và lô gô được đăng ký độc quyền tại Cục sở hữu Công nghiệp Việt Nam.

Thị trường kinh doanh là toàn quốc (chủ yếu là Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Nha Trang, Đà Nẵng) và ở nước ngoài (Lào, Nga, Mỹ).

Ngành nghề kinh doanh là kinh doanh BĐS bao gồm: Đầu tư kinh doanh nhà ở, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, cho thuê mặt bằng. Nhận thầu xây dựng công trình Công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ điện, công trình xây dựng phòng chống cháy, hệ thống đảm bảo an ninh. Tư vấn đầu tư kinh doanh các loại thiết bị công nghiệp, tư vấn lắp đặt thiết bị thủy điện, quản lý vận hành. Tư vấn thiết kế công trình xây dựng, tư vấn đầu tư, thiết kế, thi công nội ngoại thất công trình. Dịch vụ quản lý khai thác các khu nhà ở, khu đô thị, văn phòng, khách sạn, nhà hàng.

Sản phẩm BĐS của Công ty được phân làm 4 nhóm:

- Dự án đã có sẵn khách hàng (làm nhà bán cho cán bộ quân đội và các bộ ngành theo đặt hàng).
- Dự án nội thành có vị trí tốt để bán cho người tiêu dùng theo giá phù hợp.
- Dự án ở xa trung tâm hơn tạm dừng hoặc giãn đầu tư với một lộ trình phù hợp.
- Dự án kinh doanh điện năng (thủy điện) thì làm đến đâu khai thác đến đó, xong dự án khai thác rồi mới đầu tư dự án khác theo phân kỳ hợp lý.

Với chính sách cân bằng thu chi là chính, hạn chế vay trong giai đoạn lãi suất huy động vốn cao người tiêu dùng khó có khả năng hấp thụ. Với quan điểm đó Hà Đô đã nắm bắt được cầu thật về bất động sản để đáp ứng. Với chính sách ấy, hiện tại Hà Đô không bị tồn đọng về bất động sản, tình hình tài chính lành mạnh và vẫn đảm bảo công việc ổn định.

Vốn điều lệ của Công ty là: 556.873.990.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại số 08 - Láng Hạ - Quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 05 đến trang 21 kèm theo.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông Nguyễn Trọng Thông	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Tô	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Đức Toàn	Ủy viên
Ông Phan Quang Bình	Ủy viên
Ông Đào Hữu Khanh	Ủy viên
Ông Cao Trần Đăng	Ủy viên
Ông Lê Thanh Hiền	Ủy viên

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

Ông Nguyễn Trọng Thông	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tô	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Hữu Khanh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Toàn	Phó Tổng giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát :

Ông Đỗ Văn Bình	Trưởng ban
Ông Phan Viết Tài	Ủy viên
Ông Phạm Hùng Sơn	Ủy viên

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch - trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Ban Giám đốc

Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Cồ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,258,559,517,448	884,164,002,633
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		171,799,884,675	30,179,454,685
1. Tiền	111	V.01	71,799,884,675	8,179,454,685
2. Các khoản tương đương tiền	112		100,000,000,000	22,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.07	86,576,877,303	59,038,630,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		87,296,541,720	60,386,704,417
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(719,664,417)	(1,348,074,417)
			-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		309,010,215,242	211,772,385,853
1. Phải thu khách hàng	131		205,194,076,567	121,108,305,450
2. Trả trước cho người bán	132		27,427,030,863	26,066,285,433
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.02	76,389,107,812	64,597,794,970
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		673,183,765,606	557,977,204,228
1. Hàng tồn kho	141	V.03	673,183,765,606	557,977,204,228
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17,988,774,622	25,196,327,867
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		37,323,638	218,902,409
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16,467,924,349	18,840,817,864
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154			2,262,468,571
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		1,483,526,635	3,874,139,023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		561,122,122,906	544,226,223,283
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

II. Tài sản cố định	220		32,572,614,760	69,052,723,849
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.04	5,690,783,895	7,850,562,793
- Nguyên giá	222		20,609,166,706	21,196,751,867
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(14,918,382,811)	(13,346,189,074)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.04	135,000,000	5,333,335
- Nguyên giá	228		135,000,000	16,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	(10,666,665)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.05	26,746,830,865	61,196,827,721
III. Bất động sản đầu tư	240	V.06	226,336,118,937	233,040,545,477
- Nguyên giá	241		245,207,674,070	237,840,712,872
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(18,871,555,133)	(4,800,167,395)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.07	302,169,289,210	242,075,753,957
1. Đầu tư vào công ty con	251		185,748,709,210	141,373,373,957
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		118,220,580,000	102,502,380,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(1,800,000,000)	(1,800,000,000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		44,099,999	57,200,000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		44,099,999	57,200,000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,819,681,640,354	1,428,390,225,916

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,076,315,335,405	744,241,222,248
I. Nợ ngắn hạn	310		1,074,529,948,314	679,857,276,978
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.8	72,558,264,400	205,552,390,020
2. Phải trả người bán	312		76,797,013,644	122,324,389,075
3. Người mua trả tiền trước	313		848,165,845,792	214,828,033,262
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.9	43,511,632,097	88,322,426,334
5. Phải trả người lao động	315		5,848,002,821	1,763,734,237
6. Chi phí phải trả	316		3,368,188,374	4,146,535,974
7. Phải trả nội bộ	317	V.10		-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.11	24,264,176,519	42,902,943,409
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		16,824,667	16,824,667
II. Nợ dài hạn	330		1,785,387,091	64,383,945,270
1. Phải trả dài hạn người bán	331			-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	20,999,067,741
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.12	83,048,485	42,592,725,043
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		702,018,606	792,152,486
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		1,000,320,000	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		743,366,304,949	684,149,003,668
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	743,366,304,949	684,149,003,668
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		556,873,990,000	506,249,220,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		33,084,909,500	33,084,909,500
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(3,030,000)	(1,450,000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		17,418,867,595	17,418,867,595
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		23,516,835,886	23,516,835,886
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		112,474,731,968	103,880,620,687
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,819,681,640,354	1,428,390,225,916

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài	001			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	002			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	003			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004			3,621,755,119
5. Ngoại tệ các loại	005			
- USD				
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	006			

Ghi chú: Các chỉ tiêu có số liệu âm được ghi trong ngoặc đơn ()

Người lập biểu

Vũ Quốc Ngọc

Kế toán trưởng

Chu Tuấn Anh

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Ký, Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Cồ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước	Lũy kế 2013	Lũy kế 2012
							Đơn vị tính: VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.16	167,311,852,045	80,170,264,678	314,391,940,413	287,091,940,231
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02			1,091,635,232	189,232,947	3,443,188,343
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.17	167,311,852,045	79,078,629,446	314,202,707,466	283,648,751,888
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.18	104,426,528,021	58,104,071,876	199,920,270,770	244,653,932,245
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		62,885,324,024	20,974,557,570	114,282,436,696	38,994,819,643
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19	20,530,364,771	44,788,012,417	53,190,384,053	52,036,110,337
7.	Chi phí tài chính	22	VI.20	9,282,051,644	5,567,355,747	17,556,108,239	5,794,172,597
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8,990,451,644	5,567,355,747	17,264,508,239	5,794,172,597
8.	Chi phí bán hàng	24		4,709,923,179	588,437,102	6,415,394,251	1,901,135,751
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11,090,056,655	9,190,107,347	26,853,547,202	25,394,005,743
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		58,333,657,317	50,416,669,791	116,647,771,057	57,941,615,889
11.	Thu nhập khác	31		41,375,556	64,183,000	270,828,214	91,410,954
12.	Chi phí khác	32		2,342,013,191		2,789,314,541	68,579,888
13.	Lợi nhuận khác	40		(2,300,637,635)	64,183,000	(2,518,486,327)	22,831,066
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		56,033,019,682	50,480,852,791	114,129,284,730	57,964,446,955
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		10,724,007,772	3,395,320,116	25,519,819,051	5,020,395,157
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		45,309,011,910	47,085,532,675	88,609,465,680	52,944,051,798

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Vũ Quốc Ngọc

Kế toán trưởng

Chu Tuấn Anh



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Cồ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	MS	Số cuối kỳ	Số đầu năm
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	115,479,810,070	56,945,784,423
2. Điều chỉnh cho các khoản	02		
- Khấu hao tài sản cố định	03	15,643,581,475	6,735,814,587
- Các khoản dự phòng	04	628,410,000	(4,253,341,283)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	05	-	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(52,666,065,428)	(53,281,051,707)
- Chi phí lãi vay	07	17,556,108,239	6,721,104,414
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	96,641,844,356	12,868,310,434
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	343,634,082,886	98,201,253,209
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(115,206,561,378)	(295,924,536,764)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	587,729,645,718	94,164,447,505
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(778,347,600)	407,917,121
- Tiền lãi vay đã trả	13	(11,523,632,810)	(29,296,532,636)
- Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(47,236,222,001)	(2,697,647,050)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		205,520,650
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(239,364,397)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	853,260,809,171	(122,310,631,928)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(22,422,414,905)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(482,182,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	326 687 840 500	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(74,179,278,031)	(42,594,300,621)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		36,583,900,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	52,666,065,428	12,234,146,316
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(503,695,212,603)	(16,198,669,210)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(1,580,000)	(930,000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	200,274,666,232	305,561,683,268
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(375,778,468,410)	(168,478,503,232)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(32,439,784,400)	(39,394,547,075)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(207,945,166,578)	97,687,702,961
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	141,620,429,990	(40,821,598,177)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	30,179,454,685	71,001,052,862
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	171,799,884,675	30,179,454,685

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập



Vũ Quốc Ngọc

Kế toán trưởng



Chu Tuấn Anh



Tổng Giám đốc

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Cồ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa, nhà nước không chi phối vốn cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thiết bị công nghiệp, tư vấn thiết kế, dịch vụ quản lý khai thác bất động sản, kinh doanh điện năng và một số lĩnh vực khác.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh là kinh doanh BĐS bao gồm: Đầu tư kinh doanh nhà ở, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, cho thuê mặt bằng. Nhận thầu xây dựng công trình Công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật cơ điện, công trình xây dựng phòng chống cháy, hệ thống đảm bảo an ninh. Tư vấn đầu tư kinh doanh các loại thiết bị công nghiệp, tư vấn lắp đặt thiết bị thủy điện, quản lý vận hành. Tư vấn thiết kế công trình xây dựng, tư vấn đầu tư, thiết kế, thi công nội ngoại thất công trình. Dịch vụ quản lý khai thác các khu nhà ở, khu đô thị, văn phòng, khách sạn, nhà hàng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 ; Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam:

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam.

3. Hình thức kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Sổ Nhật ký chung trên máy tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn.

2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

2.1. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang giá gốc bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng, các chi phí quản lý xây dựng chung đã được phân bổ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

2.2. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.3. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo qui định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính

4. Phương pháp ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

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

4.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, bất động sản đầu tư: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài phần lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần vốn chủ sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

6. Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí khác:

6.1. Chi phí trả trước:

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Những khoản chi phí thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều niên độ kế toán.

Chi phí trả trước phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

6.2. Chi phí khác:

Chi phí khác phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

6.3. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

7.1 Nguyên tắc ghi nhận 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.

7.2 Trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho Công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31/12/2012 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng 6 tháng trước thời điểm thôi việc.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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 phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

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 được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có 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.

Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo Điều lệ của Công ty và ý kiến của Đại hội đồng cổ đông.

9. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

9.1. Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

9.2. Doanh thu công trình xây dựng được ghi nhận theo :

Giá trị quyết toán (hoặc quyết toán giai đoạn) đã được nghiệm thu, ký kết giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công.

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
 - Chi phí cho vay và đi vay vốn;
 - Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
 - Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	12,312,200,523	3,115,896,877
Tiền gửi ngân hàng	59,487,684,152	5,063,557,808
Các khoản tương đương tiền	100,000,000,000	22,000,000,000
Cộng	171,799,884,675	30,179,454,685

02. Các khoản phải thu ngắn hạn

Trong các khoản phải thu có các khoản phải thu từ các công ty liên quan sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thương mại		3,499,426,150
Phi thương mại	24,061,951,022	57,376,251,644
Cộng	24,061,951,022	60,875,677,794

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu lãi ngân hàng và lãi cho các công ty khác vay	1,241,902,777	21,330,531,935
Phải thu cổ tức	17,366,675,800	34,323,862,344
Phải thu khác	57,780,529,235	8,943,400,691
Cộng	76,389,107,812	64,597,794,970

03. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ		129,477,273
Bất động sản đang xây dựng		16,979,923,129
CP sản xuất kinh doanh dở dang	673,183,765,606	540,867,803,826
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	673,183,765,606	557,977,204,228

4. Tài sản cố định hữu hình, vô hình (xem chi tiết tại Phụ lục 1)

5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số dư đầu kỳ	61,196,827,721	211,843,656,249
Tăng trong kỳ	94,404,496,783	53,527,704,851
Giảm trong kỳ	(128,854,493,639)	(204,174,533,379)
Số dư cuối kỳ	26,746,830,865	61,196,827,721

Xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các dự án sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án tại quận 2 - Tp Hồ Chí Minh	20,469,981,242	23,108,000,000
Dự án khách sạn Cát Linh	5,514,629,543	37,525,729,913
Dự án tòa nhà 60M trường Sơn	19,122,272	
Dự án số 2 Hồng Hà	743,097,808	563,097,808
	26,746,830,865	61,196,827,721

6. Bất động sản đầu tư	Nhà cửa
Nguyên giá	31/12/2013
Số dư đầu kỳ	237,840,712,872
Phát sinh trong kỳ	7,366,961,198
Số dư cuối kỳ	245,207,674,070
Giá trị hao mòn	
Số dư đầu kỳ	4,800,167,395
Khấu hao trong kỳ	14,071,387,738
Số dư cuối kỳ	18,871,555,133
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	233,040,545,477
Số cuối kỳ	226,336,118,937

7. Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Giá trị
Đầu tư ngắn hạn				
* <i>Cổ phiếu NH TMCP Quân Đội</i>	272,995	2,977,135,749	400,016	3,982,443,417
* <i>Cổ phiếu của Cty CP Licogi 13</i>	40,100	244,610,000	40,100	797,812,000
* <i>Cổ phiếu của Cty Cổ phần CK Sài Gòn (SSI)</i>	25,000	450,000,000	96,000	2,341,321,000
* <i>Cổ phiếu của Cty cổ phần XD và XNK Việt Nam</i>			60,000	1,574,178,000
* Cho vay Cty CP Hà Đô 23				23,544,100,000
* Cho vay Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình hàng không		5,624,795,971		28,146,850,000
- Tiền gửi tại Ngân hàng BIDV - CN Ba Đình (thời hạn 7 tháng)		68,000,000,000		
- Cho vay Công ty CP Hà Đô 1 (thời hạn 5 tháng)		10,000,000,000		
		87,296,541,720		60,386,704,417
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(719,664,417)		(1,348,074,417)
		86,576,877,303		59,038,630,000

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Số lượng	%sở hữu & quyền biểu quyết	Giá trị	Số lượng	% Sở hữu & quyền biểu quyết	Giá trị
Đầu tư vốn dài hạn tại:						
* Công ty con	6,991,490			6,330,776		
<i>Công ty cổ phần Hà Đô 1</i>	1,543,668	51%	15,680,240,000	1,543,668	51%	15,680,240,000
<i>Công ty cổ phần Hà Đô 23</i>	2,821,390	60%	28,213,900,000	2,821,390	57%	28,213,900,000
<i>Công ty cổ phần Hà Đô 4</i>	1,460,595	51%	14,605,950,000	973,730	51%	9,737,300,000
<i>Công ty cổ phần cơ điện xây dựng thiết bị công nghiệp Hà Đô</i>	357,000	51%	3,570,000,000	357,000	51%	3,570,000,000
<i>Công ty cổ phần Tư vấn Hà Đô</i>	102,000	51%	1,020,000,000	102,000	51%	1,020,000,000
<i>Công ty kinh doanh BĐS Hà Đô phía nam</i>	42,086	100%	420,855,990	30,200	100%	302,000,000
<i>Công ty Đầu tư Quốc Tế Hà Đô</i>		100%	109,890,249,096		100%	77,822,050,774
<i>Công ty CP Hà Đô - 756 Sài Gòn</i>			5,700,000,000			
<i>Công ty TNHH MTV QL&KD BĐS Hà Đô</i>	62,626	100%	626,255,918			
<i>Công ty cổ phần Đầu tư Khánh Hà</i>	602,126	100%	6,021,258,206	502,788	100%	5,027,883,183
			185,748,709,210			141,373,373,957
* Công ty liên kết						
- <i>Công ty CP thủy điện Za Hung</i>	11,642,058	35.6%	116,420,580,000	10,070,238	35.6%	100,702,380,000
- <i>Công ty CP thương mại Hà Đô</i>	180,000	29%	1,800,000,000	180,000	29%	1,800,000,000
			118,220,580,000			102,502,380,000
			303,969,289,210			243,875,753,957
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(1,800,000,000)			(1,800,000,000)
			302,169,289,210			242,075,753,957

* Tất cả các công ty con và công ty liên kết đều được thành lập tại Việt Nam ngoại trừ Công ty đầu tư Quốc Tế Hà Đô được thành lập tại Lào

8. Các khoản vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	72,558,264,400	189,734,724,996
Vay dài hạn đến hạn trả		15,817,665,024
		-
Cộng	72,558,264,400	205,552,390,020

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (năm)	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Quân Đội	VND		-	43,173,085,700
Ngân hàng TMCP Phương Đông	VND	12.5%	671,250,400	73,074,181,064
Ngân hàng TMCP Công Thương	VND		-	30,302,258,232
Vay cá nhân	VND	11.50%	71,887,014,000	43,185,200,000
			72,558,264,400	189,734,724,996

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Thuế GTGT phải nộp	16,139,581,575	10,380,670,701
- Thuế xuất, nhập khẩu		
- Thuế TNDN	26,189,443,768	43,850,168,552
- Thuế thu nhập cá nhân	1,165,536,995	
- Các khoản phí phải nộp khác	17,069,759	34,091,587,081
Cộng	43,511,632,097	88,322,426,334

10. Các khoản phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các công ty liên quan - thương mại	55,768,300,336	82,679,895,847

Khoản phải trả thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi

11. Các khoản phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn		277,871,755
Bảo hiểm xã hội, y tế		
Lợi nhuận phân phối theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho đối tác		15,930,999,987
Phí bảo trì các toà nhà	10,431,169,000	11,603,661,000
Cổ tức phải trả	4,124,318,000	4,203,887,000
Lãi vay phải trả	5,652,813,482	5,652,813,482
Phải trả phải nộp khác	4,055,876,037	5,233,710,185
Cộng	24,264,176,519	42,902,943,409

12. Vay và nợ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn (*)	83,048,485	42,592,725,043
Nợ dài hạn		-
Cộng	83,048,485	42,592,725,043

13. Thay đổi vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn chủ sở hữu (*)	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế
Năm trước					
1. Số dư đầu năm	404,999,480,000	33,084,909,500	17,418,867,595	23,516,835,886	193,956,328,860
2. Số tăng trong kỳ	101,249,740,000	0	0	0	51,723,265,902
- Tăng vốn trong kỳ	101,249,740,000				
- Tăng do lãi					51,723,265,902
- Tăng khác		0	0		
3. Số giảm trong kỳ		0	0	0	141,798,974,075
- Chuyển sang NV KD					101,249,740,000
- Trả cổ tức, khác					40,549,234,075
4. Số cuối kỳ	506,249,220,000	33,084,909,500	17,418,867,595	23,516,835,886	103,880,620,687
Năm nay					
1. Số dư đầu năm	506,249,220,000	33,084,909,500	17,418,867,595	23,516,835,886	103,880,620,687
2. Số tăng trong kỳ	50,624,770,000	0	0	0	88,609,465,680
- Tăng vốn trong kỳ	50,624,770,000				
- Tăng do lãi					88,609,465,680
- Tăng khác		0	0		0
3. Số giảm trong kỳ		0	0	0	80,015,354,398
- Chuyển sang NV KD					50,624,770,000
- Trả cổ tức					29,390,584,398
4. Số cuối kỳ	556,873,990,000	33,084,909,500	17,418,867,595	23,516,835,886	112,474,731,968

14. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	Số cổ phiếu	Số cuối kỳ VND	Số cổ phiếu	Số đầu năm VND
Vốn cổ phần được duyệt	55,687,399	556,873,990,000	50,624,922	506,249,220,000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	55,687,399	556,873,990,000	50,624,922	506,249,220,000
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	303	3,030,000	145	1,450,000
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	55,687,096	556,870,960,000	50,624,777	506,247,770,000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

15. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang vốn cổ phần.

(b). Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

16. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế GTGT.

Doanh thu thuần bao gồm;

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu		
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	262,403,431,601	287,091,940,231
- Doanh thu xây lắp	1,547,682,727	0
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	50,440,826,085	0
Cộng	314,391,940,413	287,091,940,231
Trừ đi các khoản giảm trừ		
Giảm giá hàng bán	189,232,947	3,443,188,343

17. Doanh thu thuần (Mã số 10)

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa, thành phẩm	262,214,198,654	283,648,751,888
- Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	51,988,508,812	
Cộng	314,202,707,466	283,648,751,888

18. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp	165,769,233,862	244,653,932,245
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	786,716,556	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	33,364,320,352	
Cộng	199,920,270,770	244,653,932,245

19. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,855,051,324	52,036,110,337
Cổ tức lợi nhuận được chia	22,058,894,397	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	26,276,438,332	
Cộng	53,190,384,053	52,036,110,337

20. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	17,265,308,299	5,794,172,597
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	291,600,000	0
Chi phí khác		
Cộng	17,556,908,299	5,794,172,597

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a, Ghi nhận trong báo cáo kinh doanh

Chi phí thuế hiện hành

Năm nay

Năm trước

25,857,450,386

5,020,395,157

b, Đối chiếu thuế suất thực tế

Năm nay

Năm trước

Lợi nhuận trước thuế

115,479,810,070

57,964,446,955

Thuế tính theo thuế suất của công ty

28,869,952,518

783,035,057

Chi phí không được khấu trừ thuế

1,399,121,164

Thu nhập không bị tính thuế

(4,411,623,299)

25,857,450,383

783,035,057

c. Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất 25% trên lợi nhuận tính thuế

Người lập biểu

Vũ Quốc Ngọc

Vũ Quốc Ngọc

Kế toán trưởng

Chu Tuấn Anh

Chu Tuấn Anh

Ngày 14 tháng 02 năm 2014

Tổng giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tô

Phụ lục I

8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình, vô hình

Đơn vị tính: VND

TT	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	TSCĐ dùng trong quản lý	Tổng cộng TSCĐ hữu hình	TSCĐ vô hình
I	Nguyên giá TSCĐ						
1	Số đầu năm	10,167,806,049	112,240,736	8,551,333,995	2,365,371,087	21,196,751,867	16,000,000
2	Tăng trong kỳ				278,600,000	278,600,000	135,000,000
	- Do mua sắm				278,600,000	278,600,000	135,000,000
	- Do XDCB						
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
3	Giảm trong kỳ		24,500,000	32,590,000	809,095,161	866,185,161	16,000,000
	- Do thanh lý, nhượng bán, chuyển đổi công cụ		24,500,000	32,590,000	809,095,161	866,185,161	16,000,000
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
4	Số cuối kỳ	10,167,806,049	87,740,736	8,518,743,995	1,834,875,926	20,609,166,706	135,000,000
II	Hao mòn TSCĐ						
1	Số đầu năm	6,542,957,985	106,626,153	5,010,990,070	1,685,614,866	13,346,189,074	10,666,665
2	Tăng trong kỳ	420,043,001		1,586,289,853	220,759,792	2,227,092,646	1,333,333
	- Do trích khấu hao TSCĐ	420,043,001		1,586,289,853	220,759,792	2,227,092,646	1,333,333
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
3	Giảm trong kỳ		18,885,417	32,590,000	603,423,492	654,898,909	11,999,998
	- Do thanh lý, nhượng bán, chuyển công cụ		18,885,417	32,590,000	603,423,492	654,898,909	11,999,998
	- Do phân loại lại giữa các nhóm						
4	Số cuối kỳ	6,963,000,986	87,740,736	6,564,689,923	1,302,951,166	14,918,382,811	
III	Giá trị còn lại						
1	Số đầu năm	3,624,848,064	5,614,583	3,540,343,925	679,756,221	7,850,562,793	5,333,335
2	Số cuối kỳ	3,204,805,063		1,954,054,072	531,924,760	5,690,783,895	