

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

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 30

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 7 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.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Phạm Duy Cường	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Tiến Thịnh	Thành viên
	Bà Nguyễn Trung Hậu	Thành viên
	Ông Phạm Văn Tý	Thành viên
	Ông Hoàng Văn Lâm	Thành viên

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

<b>Ban Giám đốc</b>	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 KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với 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. 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: 266/2014/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
Về Báo cáo tài chính năm 2013  
của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội

**Kính gửi:**           **Các cổ đông**  
                          **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 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 05 đến trang 30, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**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 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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.

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán viên khác kiểm toán; kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 25 tháng 05 năm 2013 có ý kiến giới hạn về các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu đầy đủ tại thời điểm 31/12/2012. Kiểm toán viên năm nay đã xem xét và đánh giá vấn đề này và thấy rằng không còn ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính cho năm hiện tại.

## **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

**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, 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**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.356.800.459.651</b>	<b>1.376.653.443.643</b>
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	6.1	<b>3.273.547.027</b>	<b>16.506.126.063</b>
1. Tiền	111		3.273.547.027	16.506.126.063
<b>II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>248.322.221.853</b>	<b>209.751.186.314</b>
1. Phải thu khách hàng	131		125.843.309.227	109.975.086.726
2. Trả trước cho người bán	132		19.681.113.101	19.978.126.608
5. Các khoản phải thu khác	135	6.2	102.797.799.525	79.797.972.980
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>6.3</b>	<b>1.099.601.012.646</b>	<b>1.144.955.427.907</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.099.601.012.646	1.144.955.427.907
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.603.678.125</b>	<b>5.440.703.359</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.100.000	15.063.512
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	6.4	713.102.949	745.991.452
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	6.4	70.000.000	70.000.000
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	6.5	4.819.475.176	4.609.648.395
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>216.399.518.607</b>	<b>217.270.166.119</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>50.951.950.564</b>	<b>52.029.998.602</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6.6	50.951.950.564	52.026.498.602
- Nguyên giá	222		68.875.990.238	67.539.609.937
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.924.039.674)	(15.513.111.335)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	3.500.000
- Nguyên giá	228	6.7	83.500.000	83.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(83.500.000)	(80.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	6.8	<b>162.448.883.020</b>	<b>161.287.196.337</b>
1. Đầu tư vào Công ty con	251		6.309.000.000	9.489.000.000
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		1.500.000.000	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		158.990.195.492	157.748.621.937
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(4.350.312.472)	(5.950.425.600)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.998.685.023</b>	<b>3.952.971.180</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	6.9	36.639.912	20.732.444
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.940.045.111	3.910.238.736
3. Tài sản dài hạn khác	268		22.000.000	22.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.573.199.978.258</b>	<b>1.593.923.609.762</b>

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>1.505.078.379.856</b>	<b>1.527.632.782.898</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.083.303.433.675</b>	<b>1.108.696.088.793</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	6.10	162.816.881.792	159.005.225.950
2. Phải trả người bán	312		139.987.926.793	198.455.023.417
3. Người mua trả tiền trước	313		246.388.456.584	289.867.886.410
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	6.11	20.286.761.278	17.950.516.316
5. Phải trả người lao động	315		5.375.817.543	7.033.971.534
6. Chi phí phải trả	316	6.12	377.014.691.077	383.168.075.448
9. Các khoản phải trả, phải nộp NH khác	319	6.13	124.771.718.617	45.326.935.154
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.661.179.991	7.888.454.564
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>421.774.946.181</b>	<b>418.936.694.105</b>
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	14.150.744.711
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>68.121.598.402</b>	<b>66.290.826.864</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	6.15	<b>68.121.598.402</b>	<b>66.290.826.864</b>
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		10.927.794.080	10.927.794.080
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.563.967.653	3.563.967.653
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		520.295.760	(1.310.475.778)
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>1.573.199.978.258</b>	<b>1.593.923.609.762</b>

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 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		194.709.842.211	231.726.478.627
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	194.709.842.211	231.726.478.627
4. Giá vốn hàng bán	11	6.17	195.123.997.379	241.590.319.594
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>(414.155.168)</b>	<b>(9.863.840.967)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.18	22.740.700.413	29.390.816.623
7. Chi phí tài chính	22	6.19	18.671.658.818	25.395.004.576
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>18.591.771.946</i>	<i>19.480.408.866</i>
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.025.596.702	1.338.587.899
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>2.629.289.725</b>	<b>(7.206.616.819)</b>
11. Thu nhập khác	31		3.763.600.215	7.414.155.279
12. Chi phí khác	32		3.372.976.708	662.610.837
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	6.20	<b>390.623.507</b>	<b>6.751.544.442</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>3.019.913.232</b>	<b>(455.072.377)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.21	1.224.260.622	4.989.316.701
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(3.910.238.736)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>1.795.652.610</b>	<b>(1.534.150.342)</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.22	358	(306)

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**  
*(theo phương pháp gián tiếp)*  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>3.019.913.232</b>	<b>(455.072.377)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2.834.424.154	3.220.103.612
- Các khoản dự phòng	03	(1.600.113.128)	5.914.595.710
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(21.060.700.413)	(29.493.666.360)
- Chi phí lãi vay	06	18.591.771.946	19.480.408.866
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>1.785.295.791</b>	<b>(1.333.630.549)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(16.614.234.329)	103.521.385.958
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	45.162.561.639	(12.039.382.782)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(46.080.732.389)	(84.197.840.383)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.943.956)	770.926.026
- Tiền lãi vay đã trả	13	(1.295.762.336)	(10.964.706.863)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.213.156.198)	(3.343.252.313)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	201.734.566
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(1.066.924.573)	(830.684.174)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(20.324.896.351)</b>	<b>(8.215.450.514)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.756.376.116)	(705.884.226)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	109.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.065.000.000)	(94.868.281.122)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	256.000.000	26.375.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.680.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	464.580.995	3.355.674.738
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.420.795.121)</b>	<b>(65.734.399.701)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	20.330.132.955	103.828.053.758
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(10.338.677.019)	(13.634.914.008)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.478.343.500)	(3.871.660.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>8.513.112.436</b>	<b>86.321.479.750</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(13.232.579.036)</b>	<b>12.371.629.535</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>16.506.126.063</b>	<b>4.134.496.528</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>3.273.547.027</b>	<b>16.506.126.063</b>

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

**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 7 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:

<b>Cổ đông</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>VND</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
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%
<b>Cộng</b>	<b>5.020.750</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>100%</b>

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, buru điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, văn hoá, vui chơi giải trí;
- Kinh doanh nhà, đất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh thương mại, du lịch: vui chơi giải trí, thể thao, khách sạn (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán Bar), quản lý và khai thác chợ, dịch vụ thương mại;
- Cho thuê nhà, văn phòng, kho tàng bên bãi, tài sản thiết bị kỹ thuật;
- Kinh doanh vận tải hàng hoá đường bộ;
- Xây lắp nội ngoại thất các công trình nhà ở, khu đô thị, dân dụng, công nghiệp, giao thông, buru điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí và trang trí nội ngoại thất các công trình;
- Xây lắp, lắp đặt các công trình điện: đường dây, trạm biến áp, chiếu sáng;
- Xây lắp và lắp đặt các công trình văn hoá;
- Cải tạo, trùng tu các công trình văn hoá, di tích lịch sử: đình, đền, chùa, lăng tẩm, miếu;
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng, giao thông đô thị, thủy lợi, viễn thông, điện, cấp thoát nước, xây dựng và lắp đặt trạm cung cấp nước sạch, cây xanh;
- Lập các dự án đầu tư, tư vấn đầu tư xây dựng, dịch vụ tư vấn nhà đất, thông tin môi giới nhà đất (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Tư vấn thiết kế thi công nội, ngoại thất các công trình; dân dụng, công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, buru điện, viễn thông, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, công trình vui chơi, giải trí;
- ...

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 VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán 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.

**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 có liên quan 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 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 trên máy vi tính.

**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 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

## **5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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 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.

### **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 ngắn hạn, các khoản phải thu khác 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 phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản vay.

#### 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. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

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

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

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

	<b><u>2013</u></b> <b>Số năm</b>
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

**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 đầu tư tài chính dài hạn**

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn bao gồm khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác.

Công ty con là công ty mà Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động kinh doanh.

Công ty liên kết là 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.

Các khoản đầu tư dài hạn khác là khoản góp vốn vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng trọng yếu được phản ánh theo giá gốc.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản đầu tư tài chính được phản ánh theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

**Chi phí 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.

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

**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 doanh nghiệp 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 phân 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 phân 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**

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 phân 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.

**Chi phí đi vay**

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

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.

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

**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 chỉ 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.

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	3.251.290.390	5.024.049.411
Tiền gửi Ngân hàng	22.256.637	11.482.076.652
<b>Tổng</b>	<b>3.273.547.027</b>	<b>16.506.126.063</b>



**6.2 Các khoản phải thu khác**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu lãi cho vay	73.221.174.783	52.555.628.966
<i>Công ty CP KDPT Nhà và ĐT Hà Nội số 8</i>	30.968.929.808	23.449.796.245
<i>Công ty CP Kinh doanh BĐS HANHUD</i>	40.046.086.112	27.572.205.187
<i>Công ty CP Thi công cơ giới HANHUD</i>	5.444.444	5.444.444
<i>Công ty CP ĐTXD Thành Nam</i>	1.033.162.633	672.585.093
<i>Công ty CP Bất động sản Land</i>	1.167.551.786	855.597.997
Phải thu khác	29.576.624.742	27.242.344.014
<i>Công ty Thành Nam</i>	4.251.225.964	4.251.225.964
<i>Công ty CP Bất động sản Land</i>	1.206.590.000	1.206.590.000
<i>Tổng Công ty ĐT&amp;PT nhà Hà Nội</i>	4.120.530.231	4.120.530.231
<i>Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD - cổ tức</i>	445.200.000	445.200.000
<i>Công ty TNHH ĐTXD Hoàng Mai</i>	500.000.000	500.000.000
<i>Ông Nguyễn Văn Quang</i>	1.473.333.924	1.473.333.924
<i>Phải thu khác</i>	17.579.744.623	15.245.463.895
<b>Tổng</b>	<b>102.797.799.525</b>	<b>79.797.972.980</b>

**6.3 Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu	414.071.531	751.585.139
Công cụ, dụng cụ	20.424.000	8.849.000
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.099.166.517.115	1.144.194.993.768
<b>Tổng</b>	<b>1.099.601.012.646</b>	<b>1.144.955.427.907</b>

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

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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 Mỹ 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	113.230.087.685	109.144.659.533
<b>Tổng</b>	<b>1.099.166.517.115</b>	<b>1.144.194.993.768</b>

**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 (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**6.4 Thuế GTGT được khấu trừ và các khoản phải thu Nhà nước**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	713.102.949	745.991.452
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp tại CN HCM	70.000.000	70.000.000
<b>Tổng</b>	<b>783.102.949</b>	<b>815.991.452</b>

**6.5 Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tạm ứng	4.819.475.176	4.609.648.395
<b>Tổng</b>	<b>4.819.475.176</b>	<b>4.609.648.395</b>

**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 (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**6.6 Tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

<b>Năm 2013</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Máy móc, thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Dụng cụ quản lý</b>	<b>Tổng</b>
<i>Nguyên giá</i>					
<b>Số dư tại 01/01/2013</b>	<b>62.692.301.128</b>	<b>391.228.000</b>	<b>3.603.840.909</b>	<b>852.239.900</b>	<b>67.539.609.937</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>1.706.376.540</b>	-	-	<b>70.100.000</b>	<b>1.776.476.540</b>
Mua trong năm	-	-	-	70.100.000	70.100.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.706.376.540	-	-	-	1.706.376.540
<b>Giảm trong năm</b>	<b>41.598.792</b>	-	<b>13.000.000</b>	<b>385.497.447</b>	<b>440.096.239</b>
Điều chỉnh giảm theo TT số 45/2013/TT-BTC	41.598.792	-	13.000.000	385.497.447	440.096.239
<b>Số dư tại 31/12/2013</b>	<b>64.357.078.876</b>	<b>391.228.000</b>	<b>3.590.840.909</b>	<b>536.842.453</b>	<b>68.875.990.238</b>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>					
<b>Số dư tại 01/01/2013</b>	<b>11.733.146.148</b>	<b>198.874.233</b>	<b>3.002.420.802</b>	<b>578.670.152</b>	<b>15.513.111.335</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>2.215.134.911</b>	<b>78.245.600</b>	<b>485.840.156</b>	<b>51.703.487</b>	<b>2.830.924.154</b>
Khấu hao trong năm	2.215.134.911	78.245.600	485.840.156	51.703.487	2.830.924.154
<b>Giảm trong năm</b>	<b>41.598.792</b>	-	<b>12.097.252</b>	<b>366.299.771</b>	<b>419.995.815</b>
Điều chỉnh giảm theo TT số 45/2013/TT-BTC	41.598.792	-	12.097.252	366.299.771	419.995.815
<b>Số dư tại 31/12/2013</b>	<b>13.906.682.267</b>	<b>277.119.833</b>	<b>3.476.163.706</b>	<b>264.073.868</b>	<b>17.924.039.674</b>
<i>Giá trị còn lại</i>					
<b>Tại 01/01/2013</b>	<b>50.959.154.980</b>	<b>192.353.767</b>	<b>601.420.107</b>	<b>273.569.748</b>	<b>52.026.498.602</b>
<b>Tại 31/12/2013</b>	<b>50.450.396.609</b>	<b>114.108.167</b>	<b>114.677.203</b>	<b>272.768.585</b>	<b>50.951.950.564</b>

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 1.637.705313 đồng (tại 31/12/2012 là 2,2 tỷ 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 (tại 31/12/2012 là 51 tỷ đồng).

**6.7 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là một số phần mềm quản lý có nguyên giá tại ngày 31/12/2013 là 83.500.000 đồng và đã khấu hao hết.

**6.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng CP	Giá trị VND	Số lượng VND	Giá trị VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>530.900</b>	<b>6.309.000.000</b>	<b>848.900</b>	<b>9.489.000.000</b>
Công ty CP Thi công	530.900	5.309.000.000	530.900	5.309.000.000
Cơ giới Hanhud				
Công ty CP KD BĐS Hanhud	-	-	318.000	3.180.000.000
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý DVĐT và TM	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>150.000</b>	<b>1.500.000.000</b>	-	-
Công ty CP KD BĐS Hanhud	150.000	1.500.000.000	-	-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>677.700</b>	<b>158.990.195.492</b>	<b>677.700</b>	<b>157.748.621.937</b>
<b>Đầu tư dài hạn (1)</b>	<b>677.700</b>	<b>6.777.000.000</b>	<b>677.700</b>	<b>6.777.000.000</b>
Công ty CP Đầu tư & XDCT Đô thị	172.500	1.725.000.000	172.500	1.725.000.000
Công ty Cổ phần 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
<b>Cho vay dài hạn (2)</b>	-	<b>152.213.195.492</b>	-	<b>150.971.621.937</b>
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	-	117.085.231.943
Công ty Thành Nam	-	1.394.659.300	-	1.394.659.300
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	<b>(4.350.312.472)</b>	-	<b>(5.950.425.600)</b>
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>162.448.883.020</b>	<b>-</b>	<b>161.287.196.337</b>

**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.

**6.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)**

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

Tên công ty con	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ	Tỷ lệ	Hoạt động chính
		VND	kiểm soát	
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐT M 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 Điền, Thanh Trì, HN	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

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 động chính
		VND	kiểm soát	
Công ty CP KD BĐS Handhud	Tầng 6 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điền, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	25%	Kinh doanh BĐS

**6.9 Chi phí trả trước dài hạn**

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	20.732.444	353.059.682
Tăng	29.182.242	13.369.090
Phân bổ vào chi phí trong năm	13.274.774	89.696.328
Các khoản thanh lý khác	-	256.000.000
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b>36.639.912</b>	<b>20.732.444</b>
<i>Chi tiết theo nội dung</i>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	36.639.912	20.732.444
<b>Tổng</b>	<b>36.639.912</b>	<b>20.732.444</b>

**6.10 Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>21.866.981.088</b>	<b>18.055.325.246</b>
Công ty CP KKDPT Nhà và Đô thị số 3	588.738.151	3.213.174.151
Vay cá nhân (1)	21.278.242.937	14.842.151.095
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>140.949.900.704</b>	<b>140.949.900.704</b>
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (2)	140.949.900.704	140.949.900.704
<b>Tổng</b>	<b>162.816.881.792</b>	<b>159.005.225.950</b>

**Trong đó:**

(1): là các khoản vay cá nhân có tính lãi và không tính lãi phát sinh tại Văn phòng Công ty và một số đơn vị trực thuộc Công ty.

(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**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	10.829.640.939	6.645.373.248
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.209.698.356	9.432.387.772
Thuế thu nhập cá nhân	243.497.994	1.047.962.186
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	3.191.850.131	252.035.621
<b>Tổng</b>	<b>20.286.761.278</b>	<b>17.950.516.316</b>

**6.12 Chi phí phải trả**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Trích trước chi phí các dự án</b>		
Văn phòng Công ty	522.500.022	613.409.112
Dự án Công an Thanh Trì	32.983.153.904	33.325.505.425
Dự án TTTM Thanh Trì	632.679.386	632.679.386
Dự án đường 2,5	29.412.727	29.412.727
Dự án Cầu Bươu	245.083.084.719	245.083.084.719
Dự án Anh Dũng VI Hải Phòng	528.915.175	528.915.175
Dự án Đại Kim Định Công 24 ha	92.593.674.167	98.757.280.568
Dự án Mỹ Đình	492.564.670	512.874.182
Dự án báo An ninh thủ đô	4.135.220.763	3.671.428.610
Dự án Đại Kim Định Công 11 ha	13.485.544	13.485.544
<b>Tổng</b>	<b>377.014.691.077</b>	<b>383.168.075.448</b>

**6.13 Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kinh phí công đoàn	244.032.108	207.268.548
Bảo hiểm xã hội	854.130.419	1.639.185.822
Bảo hiểm y tế	226.584.855	56.415.308
Bảo hiểm thất nghiệp	90.122.852	30.581.722
Phải trả về cổ phần hóa	1.320.000	1.320.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	123.355.528.383	43.392.163.754
<i>Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội</i>	<i>2.731.372.161</i>	<i>2.537.982.561</i>
<i>Phải trả Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà</i>	<i>7.693.134.429</i>	<i>7.439.134.429</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - lãi vay</i>	<i>90.429.061.618</i>	<i>7.662.078.141</i>
<i>Công an huyện Thanh Trì - Lợi nhuận các căn hộ đầu thầu dự án CATT</i>	<i>1.262.254.909</i>	<i>1.262.254.909</i>
<i>Cổ tức phải trả các cổ đông</i>	<i>5.471.788.300</i>	<i>6.949.848.800</i>
<i>Nhận góp vốn liên doanh tại DA Cổ Nhuế</i>	<i>2.628.159.911</i>	<i>2.317.159.911</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>13.139.757.055</i>	<i>15.223.705.003</i>
<b>Tổng</b>	<b>124.771.718.617</b>	<b>45.326.935.154</b>

**6.14 Vay và nợ dài hạn**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vay dài hạn</b>		
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
<b>Tổng</b>	<b>410.965.749.488</b>	<b>404.785.949.394</b>

(1) 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 - Đình Công; quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất các khoản phải thu từ dự án KĐT Cầu Bươu - Hà Nội, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 12.135.413.000.000 đồng.

(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 Đồng 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**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
<b>Số dư tại 01/01/2012</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>2.902.040.909</b>	<b>8.904.401.735</b>	<b>1.540.575.308</b>	<b>8.864.905.920</b>	<b>72.419.423.872</b>
<b>Tăng trong năm</b>	-	-	<b>2.023.392.345</b>	<b>2.023.392.345</b>	<b>10.058.541.753</b>	<b>14.105.326.443</b>
Điều chỉnh theo BB quyết toán thuế năm 2011	-	-			11.369.017.531	11.369.017.531
Trích lập các quỹ	-	-	2.023.392.345	2.023.392.345	-	4.046.784.690
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(1.534.150.342)	(1.534.150.342)
Tăng khác	-	-	-	-	223.674.564	223.674.564
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	-	<b>20.233.923.451</b>	<b>20.233.923.451</b>
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	9.475.173.451	9.475.173.451
Chia cổ tức	-	-	-	-	10.758.750.000	10.758.750.000
<b>Số dư tại 31/12/2012</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>2.902.040.909</b>	<b>10.927.794.080</b>	<b>3.563.967.653</b>	<b>(1.310.475.778)</b>	<b>66.290.826.864</b>
<b>Số dư tại 01/01/2013</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>2.902.040.909</b>	<b>10.927.794.080</b>	<b>3.563.967.653</b>	<b>(1.310.475.778)</b>	<b>66.290.826.864</b>
<b>Tăng trong năm</b>	-	-	-	-	<b>1.830.771.538</b>	<b>1.830.771.538</b>
Tăng khác	-	-	-	-	35.118.928	35.118.928
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.795.652.610	1.795.652.610
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2013</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>2.902.040.909</b>	<b>10.927.794.080</b>	<b>3.563.967.653</b>	<b>520.295.760</b>	<b>68.121.598.402</b>



**6.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
<b>Tổng</b>	<b><u>50.207.500.000</u></b>	<b><u>50.207.500.000</u></b>

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

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>10.758.750.000</b>

**d. Cổ phiếu**

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>5.020.750</b>	<b>5.020.750</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>5.020.750</b>	<b>5.020.750</b>
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>5.020.750</b>	<b>5.020.750</b>
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**

	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu xây lắp	22.360.215.537	5.473.965.754
Doanh thu bất động sản	167.646.173.525	220.666.097.389
Doanh thu dịch vụ	4.703.453.149	5.586.415.484
<b>Tổng</b>	<b><u>194.709.842.211</u></b>	<b><u>231.726.478.627</u></b>

**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 (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**6.17 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn xây lắp	21.952.792.442	5.268.840.988
Giá vốn bất động sản	169.297.583.287	231.915.167.778
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.873.621.650	4.406.310.828
<b>Tổng</b>	<b>195.123.997.379</b>	<b>241.590.319.594</b>

**6.18 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.060.700.413	29.284.636.623
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	106.180.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.680.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>22.740.700.413</b>	<b>29.390.816.623</b>

**6.19 Chi phí tài chính**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	18.591.771.946	19.480.408.866
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(1.600.113.128)	5.914.595.710
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.680.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>18.671.658.818</b>	<b>25.395.004.576</b>

**6.20 Lợi nhuận khác**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu thanh lý tài sản cố định, CCDC	500.000.000	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	-
<b>Tổng</b>	<b>3.763.600.215</b>	<b>7.414.155.279</b>
<b>Chi phí khác</b>		
GTCL của tài sản thanh lý	-	6.241.172
Chi phí phạt chậm nộp thuế	2.939.814.510	253.204.443
Chi phí phạt chậm nộp BHXH	216.049.805	177.379.941
Chi phí các DA không có khả năng thực hiện	-	225.785.281
Chi phí không hợp lệ	217.112.393	-
<b>Tổng</b>	<b>3.372.976.708</b>	<b>662.610.837</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>390.623.507</b>	<b>6.751.544.442</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**6.21 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
<b>Lợi nhuận kế toán</b>	<b>3.019.913.232</b>	<b>(455.072.377)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>(1.651.409.762)</i>	<i>(4.446.979.852)</i>
<i>Lợi nhuận hoạt động xây lắp và hoạt động khác</i>	<i>4.671.322.994</i>	<i>3.991.907.475</i>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>	<b>3.489.319.708</b>	<b>430.584.384</b>
<i>Phạt chậm nộp thuế</i>	<i>2.939.814.510</i>	<i>253.204.443</i>
<i>Phạt chậm nộp BHXH</i>	<i>216.049.805</i>	<i>177.379.941</i>
<i>Chi phí không hợp lệ</i>	<i>217.112.393</i>	<i>-</i>
<i>Lãi vay cá nhân vượt lãi suất cơ bản</i>	<i>116.343.000</i>	<i>-</i>
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	<b>(3.263.600.215)</b>	<b>(106.180.000)</b>
<i>Cổ tức lợi nhuận được chia</i>	<i>-</i>	<i>(106.180.000)</i>
<i>Hoàn nhập thuế năm 2010 được miễn giảm thuế 50%</i>	<i>(2.781.818.783)</i>	<i>-</i>
<i>Thuế TNDN tạm nộp của dự án Anh Dũng VI Hải phòng</i>	<i>(481.781.432)</i>	<i>-</i>
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>4.897.042.487</b>	<b>4.316.311.859</b>
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	25%	25%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.224.260.622</b>	<b>1.079.077.965</b>
Thuế TNDN tạm nộp 2% tiền thu của các DA	-	3.910.238.736
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.224.260.622</b>	<b>4.989.316.701</b>

**6.22 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2013	Năm 2012
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>1.795.652.610</b>	<b>(1.534.150.342)</b>
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	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>1.795.652.610</b>	<b>(1.534.150.342)</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	5.020.750	5.020.750
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>358</b>	<b>(306)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**6.23 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	43.855.000	3.369.626.620
Chi phí nhân công	6.412.564.224	805.473.262
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.834.424.154	3.220.103.612
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.047.154.007	240.827.048.301
Chi phí khác bằng tiền	2.309.314.254	2.502.363.826
<b>Tổng</b>	<b>40.647.311.639</b>	<b>250.724.615.621</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
<b>Giao dịch bán hàng</b>			
Công ty CP Thi công cơ giới		-	30.373.076
<b>Giao dịch mua hàng</b>			
Công ty CP Thi công cơ giới	Khối lượng XD	1.105.451.819	64.165.485
Công ty TNHH MTV KTQL DV ĐT và TM	Mua hàng	-	65.621.818
Công ty CP KD Bất động sản Hanhud	Phí giao dịch	515.842.223	1.765.796.733
<b>Giao dịch khác</b>			
Công ty CP KD Bất động sản Hanhud	Lãi vay	12.473.880.925	15.143.884.154
Công ty CP Thi công cơ giới	Lãi vay	-	506.888.888

**Số dư với các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>Các khoản phải thu</b>			
Công ty CP KD Bất động sản Hanhud	Lãi vay	40.046.086.112	27.572.205.187
	Cổ tức	445.200.000	445.200.000
	Gốc vay	118.326.805.498	117.085.231.943
Công ty CP Thi công cơ giới	Ứng trước	1.000.000.000	-
	Phải thu khác	5.444.444	5.444.444
<b>Các khoản phải trả</b>			
Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội	Lãi vay	2.731.372.161	2.731.372.161
	Cổ tức	2.754.000.000	2.754.000.000
Công ty CP Thi công cơ giới	Phải trả người bán	13.042.876.900	18.086.464.329
Công ty TNHH MTV KTQL DV ĐT và TM	Phải trả người bán	28.851.000	28.851.000

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Giao dịch với các bên liên quan khác (thu nhập của thành viên chủ chốt)**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2013 VND</b>	<b>Năm 2012 VND</b>
Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	Lương và thu nhập khác	1.613.228.389	1.786.255.146

**7.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro**

**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**

	<b>Giá trị ghi sổ</b>	
	<b>31/12/2013 VND</b>	<b>01/01/2013 VND</b>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.273.547.027	16.506.126.063
Phải thu khách hàng và phải thu khác	228.641.108.752	189.773.059.706
Đầu tư dài hạn khác	158.018.100.214	157.748.621.937
<b>Tổng</b>	<b>389.932.755.993</b>	<b>364.027.807.706</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay ngắn hạn	162.816.881.792	159.005.225.950
Phải trả người bán và phải trả khác	264.759.645.410	243.781.958.571
Chi phí phải trả	377.014.691.077	383.168.075.448
Vay và nợ dài hạn	410.965.749.488	404.785.949.394
<b>Tổng</b>	<b>1.215.556.967.767</b>	<b>1.190.741.209.363</b>

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 kê 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.

**7.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)****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.

*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 công ty con, công ty liên kết và 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 vào các công ty con và công ty liên kết 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 4.350.312.472 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 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 các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

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. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1 - 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
Phải trả người bán và phải trả khác	264.759.645.410	-	264.759.645.410
Các khoản vay và nợ	162.816.881.792	410.965.749.488	573.782.631.280
Chi phí phải trả	377.014.691.077	-	377.014.691.077
<b>Tại ngày 01/01/2013</b>	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1 - 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
Phải trả người bán và phải trả khác	243.781.958.571	-	243.781.958.571
Các khoản vay và nợ	159.005.225.950	404.785.949.394	563.791.175.344
Chi phí phải trả	383.168.075.448	-	383.168.075.448

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.

<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1 - 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.273.547.027	-	3.273.547.027
Phải thu khách hàng và phải thu khác	228.641.108.752	-	228.641.108.752
Đầu tư dài hạn	-	158.018.100.214	158.018.100.214
<b>Tại ngày 01/01/2013</b>	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1 - 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.506.126.063	-	16.506.126.063
Phải thu khách hàng và phải thu khác	189.773.059.706	-	189.773.059.706
Đầu tư dài hạn	-	157.748.621.937	157.748.621.937

**7.3 Số liệu so sánh**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác với ý kiến chấp nhận từng phần.

*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**