



Prudent & True

**CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH
DỊCH VỤ NHÀ HÀ NỘI**

*Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc tại 31/12/2014
đã được kiểm toán*

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ PNT

B17 Lô 19, Khu Đô thị Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội
Tel: 84 3640 3642 / Fax: 84 3640 3643 / Web: www.pnt.com.vn

CNT 968A1ZR L2698-6001

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

CÔNG TY

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội là Công ty TNHH được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2006, thay đổi lần thứ hai ngày 24 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà hàng, khách sạn, siêu thị;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Định giá bất động sản; Môi giới bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Trang trí nội ngoại thất (trừ dịch vụ thiết kế công trình)
- Mua bán các loại vật liệu xây dựng;
- Mua bán các loại vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ chuyên ngành xây dựng, thiết bị điện;
- Sản xuất các loại vật liệu xây dựng, vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ chuyên ngành xây dựng, thiết bị điện;
- Chuyển giao công nghiệp xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng;
- Buôn bán đồ trang trí nội ngoại thất;
- Sửa chữa, bảo dưỡng, duy tu hệ thống máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa, Môi giới thương mại (không bao gồm môi giới bất động sản, chứng nhận bảo hiểm, môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài);
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Phá dỡ;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội nghị, tiệc cưới....)
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Hoạt động quản lý bãi đỗ xe ô tô hoặc gara ô tô, bãi để xe đạp, xe máy;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Giám sát thi công xây dựng loại công trình: Dân dụng và công nghiệp (Lĩnh vực: Xây dựng và tư vấn trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, lĩnh vực kinh doanh bất động sản và công tác giải phóng mặt bằng quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu dân cư, đô thị mới công nghiệp, các công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, thương mại, các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình giao thông đô thị, giao thông đường bộ, các công trình thủy lợi);
- Lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí.

Trụ sở chính của Công ty tại: số 25 phố Văn Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này.

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.

CHỦ TỊCH CÔNG TY, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Chủ tịch Công ty, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng bao gồm:

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông: Hoàng Đại Tiến	Chủ tịch Công ty
Bà: Nguyễn Thị Vân Anh	Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Mạnh Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Bùi Tuấn Long	Phó Tổng Giám Đốc
Bà: Trần Thị Ngọc	Kế toán trưởng

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế PNT (PNT Audit) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Công ty. PNT Audit bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán độc lập cho Công ty.

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

Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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. 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.

CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ NHÀ HÀ NỘI
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Ban Tổng 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 tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014, 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 28 tháng 3 năm 2015.

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Vân Anh

Số: 30 /2015/BCTC-PNT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Chủ tịch Công ty và Ban Tổng Giám đốc
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội**

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2015, từ trang 07 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 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 Tổng 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 Tổng 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2015

Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế PNT
Giám đốc



Khương Tất Thành

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 410-2013-136-1

Kiểm toán viên

A blue ink signature of Vũ Thị Anh Hoài.

Vũ Thị Anh Hoài

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1404-2013-136-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		397.460.757.763	353.635.487.382
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	34.819.880.753	25.510.445.264
1. Tiền	111		34.819.880.753	25.510.445.264
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	2.314.086.522	2.780.284.321
1. Đầu tư ngắn hạn	121		2.314.086.522	2.780.284.321
III. Các khoản phải thu	130		39.945.055.685	31.221.215.423
1. Phải thu của khách hàng	131		33.696.398.233	23.146.266.540
2. Trả trước cho người bán	132		6.951.294.900	8.134.795.125
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	444.729.752	765.708.901
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(1.147.367.200)	(825.555.143)
IV. Hàng tồn kho	140		301.437.065.900	278.529.567.703
1. Hàng tồn kho	141	V.04	301.437.065.900	278.529.567.703
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.944.668.903	15.593.974.671
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		41.124.522	132.479.297
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	V.05	290.600.924	
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.06	18.612.943.457	15.461.495.374
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		232.579.802.681	245.279.652.016
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
II. Tài sản cố định	220		22.473.289.719	25.162.970.110
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	19.313.600.918	24.303.189.686
- Nguyên giá	222		64.430.123.964	62.877.908.918
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.116.523.046)	(38.574.719.232)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	3.159.688.801	859.780.424
III. Bất động sản đầu tư	240	V.09	191.128.018.628	201.317.823.247
- Nguyên giá	241		263.294.625.056	263.094.475.508
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(72.166.606.428)	(61.776.652.261)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	15.276.544.996	15.360.396.922
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		2.940.000.000	2.940.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		12.630.660.000	12.630.660.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(294.115.004)	(210.263.078)
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.701.949.338	3.438.461.737
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	475.664.268	50.262.858
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.026.285.070	3.188.198.879
3. Tài sản dài hạn khác	268		200.000.000	200.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		630.040.560.444	598.915.139.398

CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ NHÀ HÀ NỘI
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		336.706.685.332	351.035.638.834
I. Nợ ngắn hạn	310		259.144.927.196	303.099.888.429
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12		23.063.482.074
2. Phải trả người bán	312		14.191.598.590	8.970.148.928
3. Người mua trả tiền trước	313		167.043.398.241	149.009.812.874
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	22.394.406.508	57.530.051.315
5. Phải trả người lao động	315		450.729.179	11.346.105.896
6. Chi phí phải trả	316	V.14	9.435.042.725	8.096.010.927
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.15	22.264.331.585	28.219.497.769
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		23.365.420.368	16.864.778.646
II. Nợ dài hạn	330		77.561.758.136	47.935.750.405
3. Phải trả dài hạn khác	333		36.308.300.902	31.360.169.074
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.16	27.600.638.026	
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		13.652.819.208	16.575.581.331
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		293.333.875.112	247.879.500.564
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	293.333.875.112	247.879.500.564
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		259.728.917.865	199.989.703.935
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		31.746.715.871	46.031.555.253
8. Quỹ dự phòng tài chính	418			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420			
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		1.858.241.376	1.858.241.376
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		630.040.560.444	598.915.139.398

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
4. Nợ khó đòi đã xử lý	004		582.002.754	462.002.754
5. Ngoại tệ các loại (USD)	005		10.298,43	10.301,16

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Phạm Thị Hồng Dương

Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Vân Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.18	251.507.840.483	297.173.534.718
2. Các khoản giảm trừ			
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		251.507.840.483	297.173.534.718
4. Giá vốn hàng bán	VI.19	93.474.653.130	105.078.212.032
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		158.033.187.353	192.095.322.686
6. Doanh thu tài chính	VI.20	689.785.295	1.379.616.649
7. Chi phí tài chính	VI.21	1.166.502.034	4.333.193.880
- Trong đó: Chi phí lãi vay		930.559.108	4.025.350.920
8. Chi phí bán hàng	VI.22	2.258.261.340	2.350.842.639
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.23	75.219.700.589	89.602.969.670
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		80.078.508.685	97.187.933.146
11. Thu nhập khác	VI.24	175.167.794	1.556.973.069
12. Chi phí khác	VI.25	211.538.446	817.442.847
13. Lợi nhuận khác		(36.370.652)	739.530.222
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		80.042.138.033	97.927.463.368
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.26	17.426.971.710	22.722.218.155
16. Thuế TNDN hoãn lại	VI.27	161.913.809	1.713.056.786
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		62.453.252.514	73.492.188.427

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Phạm Thị Hồng Dương

Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc



Nguyễn Thị Vân Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 Theo phương pháp trực tiếp
 Năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		267.704.024.313	217.798.892.271
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(71.486.013.502)	(69.476.630.366)
3. Tiền chi trả cho người lao động		(66.341.188.605)	(58.131.614.942)
4. Tiền chi trả lãi vay		(930.559.108)	(4.025.350.920)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(12.203.929.295)	(23.510.846.203)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		20.135.923.557	22.364.501.349
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(116.229.522.528)	(44.274.325.617)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		20.648.734.832	40.744.625.572
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2.258.669.742)	(3.867.792.361)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		48.000.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(738.760.002)	(22.888.031.332)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.374.216.042	20.810.159.509
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(2.499.660.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		564.444.134	1.329.879.543
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(1.010.769.568)	(7.115.444.641)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		13.800.319.013	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(23.063.482.074)	(24.100.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.068.404.956)	(1.666.870.323)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		(10.331.568.017)	(25.766.870.323)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		9.306.397.247	7.862.310.608
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		25.510.445.264	17.645.352.872
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.038.242	2.781.784
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		34.819.880.753	25.510.445.264

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Phạm Thị Hồng Dương

Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Vân Anh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội là Công ty TNHH được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2006, thay đổi lần thứ hai ngày 24 tháng 9 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: số 25 Văn Miếu, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà hàng, khách sạn, siêu thị;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Định giá bất động sản; Môi giới bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Trang trí nội ngoại thất (trừ dịch vụ thiết kế công trình)
- Mua bán các loại vật liệu xây dựng;
- Mua bán các loại vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ chuyên ngành xây dựng, thiết bị điện;
- Sản xuất các loại vật liệu xây dựng, vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ chuyên ngành xây dựng, thiết bị điện;
- Chuyển giao công nghiệp xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng;
- Buôn bán đồ trang trí nội ngoại thất;
- Sửa chữa, bảo dưỡng, duy tu hệ thống máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa, Môi giới thương mại (không bao gồm môi giới bất động sản, chứng nhận bảo hiểm, môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài);
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Phá dỡ;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội nghị, tiệc cưới....)
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Hoạt động quản lý bãi đỗ xe ô tô hoặc gara ô tô, bãi đỗ xe đạp, xe máy;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Giám sát thi công xây dựng loại công trình: Dân dụng và công nghiệp (Lĩnh vực: Xây dựng và tư vấn trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, lĩnh vực kinh doanh bất động sản và công tác giải phóng mặt bằng quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà, khu dân cư, đô thị mới công nghiệp, các công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, thương mại, các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình giao thông đô thị, giao thông đường bộ, các công trình thủy lợi;
- Lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm 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 doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng 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 số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

2. 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. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và công cụ tài chính phái sinh.

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, các khoản nợ thuế tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi 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 tiền xác định trước, ít rủi ro về thay đổi giá trị và được giữ nhằm đáp ứng nhu cầu thanh toán ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay mục đích khác.

4. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân của các ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt nam số 10 ("CMKT 10") - *Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái*.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với những tài sản Công ty tự xây dựng hoặc do đầu tư xây dựng chưa có quyết toán nguyên giá đang ghi nhận theo chứng từ thực tế phát sinh sẽ điều chỉnh sau khi có quyết toán hoàn thành.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng. Tỷ lệ khấu hao ước tính như sau:

▪ Phương tiện vận tải	6 - 10	Năm
▪ Nhà cửa vật kiến trúc	6 - 25	Năm
▪ Máy móc thiết bị	5 - 10	Năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 8	Năm

6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại;

Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó ;

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính như sau :

▪ Nhà	6 - 25	Năm
-------	--------	-----

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

8. 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 hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài 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.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư dài hạn vào tổ chức kinh tế: Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ 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 và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

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 trong nhiều năm:

- Chi phí thành lập;
- Chi phí trước hoạt động/ chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm các chi phí đào tạo);
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử phát sinh lớn;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Lỗi chênh lệch tỷ giá của giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. 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.

Chi phí phải trả
ghi nhận trong
năm

=

Giá vốn kết
chuyển (trung
ứng với doanh
thu)

-

Chi phí dở dang
đã tập hợp theo
từng công trình

12. 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.

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.

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.

13. Chính sách phân phối lợi nhuận

Chính sách phân phối lợi nhuận được thực hiện theo :

- Nghị định 71/2013/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2013 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý tài chính đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ và Thông tư 220/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn một số điều của Nghị định 71;
- Thông tư số 158/2013/TT-BTC ngày 13 tháng 11 năm 2013 về hướng dẫn một số nội dung về giám sát tài chính và đánh giá hiệu quả hoạt động và công khai thông tin tài chính đối với doanh nghiệp do nhà nước làm chủ sở hữu và doanh nghiệp có vốn nhà nước;

14. Mục đích sử dụng các quỹ

Quỹ đầu tư phát triển được dùng để:

- Bổ sung vốn điều lệ cho công ty.

Quỹ khen thưởng được dùng để:

- a. Thưởng cuối năm hoặc thưởng kỳ trên cơ sở năng suất lao động và thành tích công tác của mỗi cán bộ, công nhân viên trong công ty;
- b. Thưởng đột xuất cho những cá nhân, tập thể trong công ty;
- c. Thưởng cho những cá nhân và đơn vị ngoài công ty có đóng góp nhiều cho hoạt động kinh doanh, công tác quản lý của công ty.

Mức thưởng theo quy định tại điểm a, b, c khoản này do Tổng Giám đốc quyết định. Riêng điểm a cần có ý kiến của Công đoàn công ty trước khi quyết định.

Quỹ phúc lợi được dùng để:

- Đầu tư xây dựng hoặc sửa chữa các công trình phúc lợi của công ty;
- Chi cho các hoạt động phúc lợi công cộng của tập thể công nhân viên công ty, phúc lợi xã hội;
- Góp một phần vốn để đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi chung trong ngành hoặc với các đơn vị khác theo hợp đồng.
- Sử dụng một phần quỹ phúc lợi để trợ cấp khó khăn đột xuất cho những người lao động kể cả những trường hợp về hưu, về mất sức, lâm vào hoàn cảnh khó khăn, không nơi nương tựa hoặc làm công tác từ thiện xã hội.
- Việc sử dụng quỹ phúc lợi do Chủ tịch công ty quyết định sau khi tham khảo ý kiến của công đoàn công ty.

Quỹ thưởng viên chức quản lý công ty được sử dụng để thưởng cho Chủ tịch công ty, Ban Tổng giám đốc công ty và kiểm soát viên. Mức thưởng do chủ sở hữu quyết định gắn với hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty, trên cơ sở đề nghị của Chủ tịch công ty.

Việc sử dụng các quỹ nói trên phải thực hiện công khai theo quy chế công khai tài chính, quy chế dân chủ ở cơ sở và quy định của công ty.

Công ty chỉ được chi các quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng viên chức quản lý công ty sau khi thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều 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.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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 (2) điều kiện sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu 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 được ghi nhận tương ứng với phần công việc hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Doanh thu bán bất động sản đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư

- Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện đối với doanh thu bán hàng được quy định trong Chuẩn mực kế toán số 14 – Doanh thu và thu nhập khác. Doanh nghiệp không

được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán số 15 - Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu bán bất động sản khi:

- ✓ Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
 - ✓ Doanh nghiệp 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;
 - ✓ Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
 - ✓ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.
- Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và doanh nghiệp thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng nếu thỏa mãn được các điều kiện theo quy định. Trường hợp này, doanh nghiệp phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

16. 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.

17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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 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 thu nhập chịu thuế 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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp dựa trên bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để bù trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2014	01/01/2014
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
- Tiền mặt tại quỹ	10.516.591.798	205.459.947
- Tiền gửi ngân hàng	24.303.288.955	25.304.985.317
Cộng	34.819.880.753	25.510.445.264
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		
- Đầu tư ngắn hạn khác	2.314.086.522	2.780.284.321
<i>Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Hà Nội</i> (i)	2.314.086.522	2.780.284.321
Cộng	2.314.086.522	2.780.284.321
<i>(i): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 5,5%/năm</i>		
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
- Phải thu về lãi tiền gửi		46.955.322
- Phải thu khác	444.729.752	718.753.579
Cộng	444.729.752	765.708.901
4. Hàng tồn kho		
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	301.437.065.900	278.529.567.703
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	301.437.065.900	278.529.567.703
5. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		
- Thuế TNCN	290.600.924	
Cộng	290.600.924	
6. Tài sản ngắn hạn khác		
- Tài sản thiếu chờ xử lý		15.379.495.374
- Tạm ứng	18.512.619.457	82.000.000
- Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	100.324.000	
Cộng	18.612.943.457	15.461.495.374

CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ NHÀ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ khác	Cộng
I. Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	1.527.984.219	52.638.230.935	5.547.421.818	3.164.271.946	62.877.908.918
- Mua trong kỳ		226.219.500	1.003.895.546	322.100.000	1.552.215.046
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác (theo Thông tư 45)					
Số dư cuối kỳ	1.527.984.219	52.864.450.435	6.551.317.364	3.486.371.946	64.430.123.964
II. Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	1.527.984.219	32.408.245.051	2.499.163.207	2.139.326.755	38.574.719.232
- Số khấu hao trong kỳ		5.190.513.139	912.593.448	438.697.227	6.541.803.814
- Tăng khác					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	1.527.984.219	37.598.758.190	3.411.756.655	2.578.023.982	45.116.523.046
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu kỳ		20.229.985.884	3.048.258.611	1.024.945.191	24.303.189.686
2. Tại ngày cuối kỳ		15.265.692.245	3.139.560.709	908.347.964	19.313.600.918

- Nguyên giá TSCĐ đến 31/12/2014 đã khấu hao hết còn sử dụng:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý:

6.574.761.727
 5.310.256.526

CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ NHÀ HÀ NỘI
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2014	01/01/2014
- Dự án nhà 26 Nguyễn Huy Tụ		13.237.000
- Dự án nhà 40 Tăng Bạt Hồ		13.237.000
- Dự án tòa nhà VP 521 Kim Mã	89.966.616	
- Dự án văn phòng Công ty số 25 Văn Miếu	905.826.362	73.563.363
- Bãi đỗ xe máy 600 chỗ tại K ĐTM Cổ Nhuế - Xuân Đỉnh	274.077.362	667.803.061
- Sửa chữa nhà OCT3B KĐTM Cổ Nhuế - Xuân Đỉnh		91.940.000
- Sửa chữa nhà 25 Trương Hán Siêu	1.815.276.858	
- Sửa chữa nhà kho tạm tại Cổ Nhuế Xuân Đỉnh	74.541.603	
Cộng	3.159.688.801	859.780.424

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng
I. Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	263.094.475.508	263.094.475.508
- Tăng do đầu tư XDCB hoàn thành	783.871.298	783.871.298
- Giảm do: Điều chuyển Tài sản tại số 59 Hai bà Trưng theo Quyết định số 90/QĐ-CT ngày 26/6/2014	(583.721.750)	(583.721.750)
Số dư cuối kỳ	263.294.625.056	263.294.625.056
II. Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	61.776.652.261	61.776.652.261
- Số khấu hao trong kỳ	10.973.675.917	10.973.675.917
- Giảm do: Điều chuyển Tài sản tại số 59 Hai bà Trưng theo Quyết định số 90/QĐ-CT ngày 26/6/2014	(583.721.750)	(583.721.750)
Số dư cuối kỳ	72.166.606.428	72.166.606.428
III. Giá trị còn lại		
1. Tại ngày đầu kỳ	201.317.823.247	201.317.823.247
2. Tại ngày cuối kỳ	191.128.018.628	191.128.018.628

CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ NHÀ HÀ NỘI
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác

	31/12/2014	01/01/2014
Đầu tư vào công ty liên kết	2.940.000.000	2.940.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội (i)	2.940.000.000	2.940.000.000
Đầu tư dài hạn khác	12.630.660.000	12.630.660.000
- Công ty Cổ phần Nhà Hà Nội	1.431.000.000	1.431.000.000
- Công ty Cổ phần Kiểm định chất lượng Vật liệu Xây dựng Hà Nội	300.000.000	300.000.000
- Dự án khu nhà ở bán tại Ao trứng, Long Biên	900.000.000	900.000.000
- Dự án xây dựng Nhà ở cho cán bộ công nhân viên Sở khoa học và Công nghệ Hà Nội	9.999.660.000	9.999.660.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(294.115.004)	(210.263.078)
- Công ty Cổ phần Kiểm định chất lượng Vật liệu Xây dựng Hà nội	(294.115.004)	(210.263.078)
Giá trị thuần của các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15.276.544.996	15.360.396.922

(i): Thông tin chi tiết về Công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2014:

- Tỷ lệ lợi ích	25,7%
- Tỷ lệ biểu quyết	25,7%
- Lĩnh vực ngành nghề kinh doanh	Kinh doanh bất động sản
- Trụ sở chính của Công ty	Tầng 2 Tòa nhà B15 Đại Kim - Định Công - Hoàng Mai - Hà Nội.

11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2014	01/01/2014
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	475.664.268	50.262.858
Cộng	475.664.268	50.262.858
Trong đó:		
- Số phát sinh tăng trong năm	647.219.134	
- Số đã kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh trong	221.817.724	

12. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2014	01/01/2014
Nợ dài hạn đến hạn trả		23.063.482.074
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (i)		23.063.482.074
Cộng		23.063.482.074

(i): Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư phát triển số 02/06/NHNT.HN ngày 19/7/2006 với mục đích vay đầu tư xây dựng tòa nhà 521 Kim Mã - Ba Đình - Hà Nội; gốc vay ban đầu: 117.063.482.074 đồng đáo hạn vào năm 2014.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2014	01/01/2014
- Thuế GTGT	2.596.804.025	1.298.624.375
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.209.006.470	985.964.055
- Thuế thu nhập cá nhân		68.603.833
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	13.588.596.013	55.176.859.052
Cộng	22.394.406.508	57.530.051.315

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do đó việc áp dụng luật và quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14. Chi phí phải trả

	31/12/2014	01/01/2014
- Chi phí xây dựng công trình OCT3B Cổ Nhuế - Xuân Đỉnh khối 15 tầng	584.814.327	584.814.327
- Chi phí xây dựng công trình A3 Nghệ An	3.555.750.304	
- Tiền thuê đất tạm tính trả cho năm 2012 (i)	4.844.892.094	7.511.196.600
- Tiền thuê đất Công ty tạm tính cho quý 3 và quý 4 năm 2014 cho nhà 48 Trần Nhân Tông	122.774.000	
- Tiền thuê đất Công ty tạm tính cho năm 2014 nhà 29 Hàn Thuyên	326.812.000	
Cộng	9.435.042.725	8.096.010.927

(i): Là chi phí thuê đất năm 2012 Công ty tạm tính bổ sung theo biên bản họp chỉ đạo số 09 của Thành phố Hà Nội ngày 20/8/2012 về phương án sắp xếp xử lý cơ sở nhà đất. Công ty đã tạm xác định tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định 121/2011/NĐ-CP và Thông tư 94/TT-BTC. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2014 Công ty chưa nhận được thông báo truy thu số tiền thuê đất nêu trên, đồng thời Công ty đã xác định lại tiền thuê đất theo cách tính dự kiến của Cơ quan thuế.

15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2014	01/01/2014
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.416.400.000	13.332.934.000
- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16.847.931.585	14.886.563.769
Hợp đồng huy động vốn của các cá nhân (i)	12.217.052.153	12.673.622.445
Kinh phí bảo trì căn hộ 2% tại OCT3A Cổ Nhuế - Xuân Đỉnh	2.727.058.318	2.185.500.188
Kinh phí bảo trì căn hộ 2% tại OCT1 Cổ Nhuế - Xuân Đỉnh (ii)	745.941.968	
Tiền lãi phải trả cổ đông nhà 48 Trần Nhân Tông tạm tính	1.157.792.510	
Phải trả, phải nộp khác	86.636	27.441.136
Cộng	22.264.331.585	28.219.497.769

(i): Là khoản phải trả của các hợp đồng huy động vốn của các cá nhân từ năm 2003 để mua nhà. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính phần lớn các cá nhân này đã được sang tên hợp đồng mua bán theo điều khoản trong hợp đồng huy động vốn.

(ii): Là khoản thu tiền phí bảo trì căn hộ 2% tại OCT3A và OCT1 Cổ Nhuế - Xuân Đỉnh theo hợp đồng mua bán căn hộ.

16. Vay và nợ dài hạn

	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	(i) 27.600.638.026	
Cộng	27.600.638.026	

(i) Hợp đồng vay vốn số 01/14/TH/VCBHN-RESCO ngày 30/7/2014, với nội dung chi tiết như sau;

- Hạn mức tín dụng 41.400.737.039 đồng;
- Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất và vay hoàn vốn tự có đã nộp tiền sử dụng đất cho 2.300 m2 đất tòa nhà chung cư OCT1 thuộc dự án KĐT M Cổ Nhuế - Xuân Đình;
- Thời gian vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Thời gian ân hạn là 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Thời gian trả nợ gốc: 54 tháng;
- Lãi suất vay: Được tính từ ngày nhận nợ, lãi suất vay bằng lãi suất huy động tiền gửi VND áp dụng đối với khách hàng cá nhân, kỳ hạn trả lãi sau do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội công bố +3,6%/năm (nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay trung, dài hạn theo quy định của Vietcombank trong từng thời kỳ). Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/lần vào ngày đầu tiên của tháng đầu tiên mỗi quý theo năm dương lịch kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Lãi suất tại ngày điều chỉnh sẽ được áp dụng chung cho tất cả dư nợ gốc đã và sẽ phát sinh tại quý điều chỉnh. Nợ quá hạn phải chịu lãi suất trả nợ quá hạn là 150% mức lãi suất vay dài hạn trên;
- Phương thức đảm bảo khoản vay: Tài sản hình thành trong tương lai là 02 tầng thương mại nhà ở cao tầng OCT1 KĐT M Cổ Nhuế - Xuân Đình
- Dư nợ của khoản vay tại 31/12/2014 là: 27.600.638.026 đồng.

CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ NHÀ HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm 2013	155.149.712.900	17.428.035.072	19.074.420.008	1.858.241.376	193.510.409.356	193.510.409.356
- Tăng vốn trong năm trước	45.057.273.477	(11.957.206.599)			(33.100.066.878)	-
- Lãi trong năm					73.492.188.427	73.492.188.427
- Trả cổ tức cho các cổ đông nhà 48 Trần Nhân Tông		21.486.306.772			(1.666.870.323)	(1.666.870.323)
- Trích lập các quỹ					(21.486.306.772)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi					(17.238.944.454)	(17.238.944.454)
- Kết chuyển quỹ dự phòng tài chính sang quỹ đầu tư phát triển theo Thông tư 220/2013/TT-BTC		19.074.420.008	(19.074.420.008)			-
- Giảm khác	(217.282.442)					(217.282.442)
Số dư đầu năm 2014	199.989.703.935	46.031.555.253	1.858.241.376	247.879.500.564	247.879.500.564	247.879.500.564
- Tăng vốn trong năm nay	59.739.213.930	(32.336.086.344)			(27.403.127.586)	62.453.252.514
- Lãi trong năm					62.453.252.514	62.453.252.514
- Trả cổ tức cho các cổ đông nhà 48 Trần Nhân Tông					(2.282.429.306)	(2.282.429.306)
- Trích lập các quỹ		18.051.246.962			(18.051.246.962)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi					(14.716.448.660)	(14.716.448.660)
- Giảm khác						
Số dư cuối năm	259.728.917.865	31.746.715.871	1.858.241.376	293.333.875.112	293.333.875.112	293.333.875.112

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2014	Năm 2013
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	80.468.374.409	102.390.947.107
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	162.107.348.802	178.491.790.975
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	8.932.117.272	16.290.796.636
Cộng	251.507.840.483	297.173.534.718

19. Giá vốn hàng bán

	Năm 2014	Năm 2013
- Chi phí kinh doanh bất động sản	60.657.521.446	62.550.521.074
- Giá vốn của dịch vụ cung cấp	25.193.564.184	26.357.135.542
- Giá vốn của hợp đồng xây dựng	7.623.567.500	16.170.555.416
Cộng	93.474.653.130	105.078.212.032

20. Doanh thu tài chính

	Năm 2014	Năm 2013
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	235.982.053	473.045.391
- Cổ tức lợi nhuận được chia	450.765.000	903.789.474
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.038.242	2.781.784
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	689.785.295	1.379.616.649
Cộng	689.785.295	1.379.616.649

21. Chi phí tài chính

	Năm 2014	Năm 2013
- Chi phí lãi vay	930.559.108	4.025.350.920
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	152.091.000	97.579.882
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	83.851.926	210.263.078
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.166.502.034	4.333.193.880
Cộng	1.166.502.034	4.333.193.880

22. Chi phí bán hàng

	Năm 2014	Năm 2013
- Chi phí nhân công	555.356.698	417.742.500
- Chi phí vật liệu	37.343.231	
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.540.000	3.915.000
- Chi phí khấu hao TSCĐ	8.653.600	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.655.367.811	1.929.185.139
Cộng	2.258.261.340	2.350.842.639

23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2014	Năm 2013
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	237.108.811	206.162.750
- Chi phí nhân công	47.772.188.953	61.183.639.824
- Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.525.702.796	2.283.108.928
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.263.968.762	1.222.994.208
- Thuế, phí và lệ phí	7.378.169.162	9.448.047.961
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	321.812.057	825.555.143
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.354.317.870	12.466.607.334
- Chi phí khác bằng tiền	4.366.432.178	1.966.853.522
Cộng	75.219.700.589	89.602.969.670

24. Thu nhập khác

	Năm 2014	Năm 2013
- Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	43.636.364	81.818.182
- Thu từ phạt hợp đồng	123.530.726	1.399.258.664
- Thu nhập khác	8.000.704	75.896.223
Cộng	175.167.794	1.556.973.069

25. Chi phí khác

	Năm 2014	Năm 2013
- Chi phí khấu hao TSCĐ thanh lý, tạm dừng hoạt động		88.743.875
- Phạt hợp đồng, phạt hành chính	203.504.130	266.696.217
- Chi phí xử lý công nợ tồn đọng		462.002.755
- Chi phí khác	8.034.316	
Cộng	211.538.446	817.442.847



CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ NHÀ HÀ NỘI
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2014	Năm 2013
26.1 Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	60.231.285.070	58.087.037.335
Các khoản điều chỉnh tăng	358.106.596	717.425.871
- Chênh lệch khấu hao giữa chi phí kế toán và chi phí thuế	10.068.180	95.455.995
- Các khoản tiền phạt	209.888.416	266.696.217
- Chi phí lãi vay vượt quy định		5.052.750
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	138.150.000	350.220.909
Các khoản điều chỉnh giảm	(450.765.000)	(903.789.474)
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn giảm thuế TNDN	(450.765.000)	(903.789.474)
Thu nhập chịu thuế TNDN	60.138.626.666	57.900.673.732
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 22%)	13.230.497.867	14.475.168.433
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	286.288.266	625.843.633
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(9.374.460.294)	(14.814.723.800)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	4.142.325.839	286.288.266
26.2 Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	19.810.852.963	39.840.426.033
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế TNDN	19.810.852.963	39.840.426.033
Thuế TNDN tạm nộp chuyển nhượng bất động sản	(161.913.809)	(1.713.056.786)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.196.473.843	8.247.049.722
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	(218.280.022)	(35.655.264)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của hoạt động kinh doanh bất động sản	699.675.789	1.148.748.470
Thuế TNDN đã nộp trong năm của hoạt động kinh doanh bất động sản	(2.611.188.979)	(8.660.467.139)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh bất động sản	2.066.680.631	699.675.789
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	6.209.006.470	985.964.055

27. Thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2014	Năm 2013
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào Báo cáo kết quả kinh doanh		
<i>Chênh lệch tạm thời phải chịu thuế</i>	(726.715.372)	(45.291.628)
<i>Hoàn nhập tài sản thuế TNDN hoãn lại</i>	888.629.181	1.758.348.444
Cộng	161.913.809	1.713.056.816

VII CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

28. 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 Công ty thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của Công ty (bao gồm vốn đầu tư của chủ sở hữu, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

	31/12/2014	01/01/2014
- Các khoản vay	27.600.638.026	23.063.482.074
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	34.819.880.753	25.510.445.264
- Nợ thuần	(7.219.242.727)	(2.446.963.190)
- Vốn chủ sở hữu	293.333.875.112	247.879.500.564
- Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu		

29. Các loại công cụ tài chính

	31/12/2014	01/01/2014
Tài sản tài chính		
- Tiền và các khoản tương đương tiền	34.819.880.753	25.510.445.264
- Phải thu khách hàng, phải thu khác	32.993.760.785	23.086.420.298
- Các khoản cho vay	2.314.086.522	2.780.284.321
- Đầu tư dài hạn	15.276.544.996	15.360.396.922
Cộng	85.404.273.056	66.737.546.805
Nợ phải trả tài chính		
- Vay và nợ	27.600.638.026	23.063.482.074
- Phải trả người bán, phải trả khác	72.764.231.077	68.549.815.771
- Chi phí phải trả	9.435.042.725	8.096.010.927
Cộng	109.799.911.828	99.709.308.772

Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 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 cụ nợ tài chính. Thông tư này yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường và rủi ro thanh khoản

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu rủi ro thị trường, bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất, rủi ro về hàng hóa, rủi ro tín dụng và các rủi ro khác như cổ phiếu.

Rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi và các khoản tiền vay. Công ty chịu rủi ro khi lãi suất biến động. Rủi ro này sẽ do Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản tiền gửi, tiền vay với lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường, theo dõi sự biến động của nền kinh tế trong nước và thế giới để có được các lãi suất có lợi cho Công ty và sử dụng các đòn bẩy tài chính hiệu quả.

Rủi ro về hàng hóa

Công ty có sự rủi ro về sự biến động của hàng hóa. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc một hợp đồng mà khách hàng không thực hiện nghĩa vụ của mình, nên làm cho Công ty bị tổn thất về tài chính. Công ty sẽ chịu rủi ro tín dụng chủ yếu đối với các khoản phải thu và từ hoạt động tài chính như tiền gửi ngân hàng.

Đối với các khoản phải thu khách hàng: Công ty quản lý rủi ro đối với các khoản phải thu dựa trên các chính sách, thủ tục kiểm soát cũng như dự phòng nợ phải thu khó đòi. Công ty theo dõi chặt chẽ các khoản phải thu, phân tích tình hình tín dụng từng khách hàng tại từng thời điểm.

Đối với tiền gửi Ngân hàng: Công ty duy trì thực hiện tiền gửi tại các Ngân hàng mà Công ty đánh giá là có uy tín và có quan hệ lâu năm với Công ty.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết mà Công ty nắm giữ sẽ bị ảnh hưởng bởi biến động về giá cổ phiếu trên thị trường cũng như tính không chắc chắn về giá trị cổ phiếu trong tương lai. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thường xuyên phân tích diễn biến của thị trường và cổ phiếu của doanh nghiệp Công ty đầu tư, đưa ra hạn mức đầu tư hợp lý. Mặt khác, Chủ tịch và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Rủi ro thanh khoản

Đây là rủi ro khi Công ty gặp khó khăn trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn, chủ yếu là do các tài sản chính và công nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau. Tính thanh khoản được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn 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, khoản tương đương tiền, 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.

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

859
3 T
MHU
IQU
JT
11-T

CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ NHÀ HÀ NỘI

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2014				
- Tiền và các khoản tương đương tiền	34.819.880.753			34.819.880.753
- Phải thu khách hàng phải thu khác	34.141.127.985			34.141.127.985
- Các khoản cho vay	2.314.086.522	15.276.544.996		2.314.086.522
- Đầu tư dài hạn				15.276.544.996
Cộng	71.275.095.260	15.276.544.996		86.551.640.256
- Vay và nợ		27.600.638.026		27.600.638.026
- Phải trả người bán, phải trả khác	36.455.930.175	36.308.300.902		72.764.231.077
- Chi phí phải trả	9.435.042.725			9.435.042.725
Cộng	45.890.972.900	63.908.938.928		109.799.911.828
Chênh lệch thanh khoản thuần	25.384.122.360	(48.632.393.932)		(23.248.271.572)
Tại ngày 01/01/2014				
- Tiền và các khoản tương đương tiền	25.510.445.264			25.510.445.264
- Phải thu khách hàng phải thu khác	23.086.420.298			23.086.420.298
- Các khoản cho vay	2.780.284.321	15.360.396.922		2.780.284.321
- Các khoản đầu tư				15.360.396.922
Cộng	51.377.149.883	15.360.396.922		66.737.546.805
- Vay và nợ	23.063.482.074			23.063.482.074
- Phải trả người bán, phải trả khác	37.189.646.697	31.360.169.074		68.549.815.771
- Chi phí phải trả	8.096.010.927			8.096.010.927
Cộng	68.349.139.698	31.360.169.074		99.709.308.772
Chênh lệch thanh khoản thuần	(16.971.989.815)	(15.999.772.152)		(32.971.761.967)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan: Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

a. Giao dịch với các bên liên quan

	Bản chất các bên liên quan	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu bán hàng			
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng Phát triển đô thị Hà Nội	Công ty con của Công ty		8.564.213.453
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết cùng Công ty	8.932.117.272	4.707.088.182

b. Số dư với bên liên quan

	Bản chất các bên liên quan	Năm 2014	Năm 2013
Phải thu			
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng Phát triển đô thị Hà Nội	Công ty con của Công ty	19.239.926.640	9.414.597.640
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết cùng Công ty	726.271.665	4.726.271.665

2. Thu nhập của Chủ tịch và Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2014	Năm 2013
- Thu nhập của Chủ tịch và Ban Tổng Giám đốc	2.635.423.693	1.998.292.000

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC. Số liệu này đã được phân loại lại theo Báo cáo kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước ngày 04/09/2014 cụ thể:

a. Bảng cân đối kế toán	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên Báo cáo năm trước
- Các khoản phải thu khác	135	765.708.901	614.462.580
- Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	154		82.642.488
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	314	57.530.051.315	57.373.892.255
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	199.928.415.276	199.989.703.935
- Quỹ đầu tư phát triển	417	46.092.843.912	46.119.110.480

b. Báo cáo Kết quả kinh doanh

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	22.722.218.155	22.634.662.928
--	----	----------------	----------------

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2015

Người lập



Phạm Thị Hồng Dương

Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Vân Anh