Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 – 58

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:	*Ngày:*
Số 4103000457	15 tháng 6 năm 2001
Điều chỉnh lần thứ nhất	17 tháng 12 năm 2003
Điều chỉnh lần thứ hai	20 tháng 8 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ ba	12 tháng 7 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ tư	5 tháng 6 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ năm	21 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ sáu	14 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ bảy	23 tháng 4 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ tám	22 tháng 12 năm 2008
Số 0302346036	
Điều chỉnh lần thứ chín	7 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười	14 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười một	7 tháng 6 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười hai	1 tháng 2 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ mười ba	14 tháng 5 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ mười bốn	8 tháng 1 năm 2014
Điều chỉnh lần thứ mười lăm	28 tháng 4 năm 2014

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, hoạt động câu lạc bộ thể thao, và môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tọa lạc tại số 13 - 15 - 17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch
Ông Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Ủy viên
Ông Lê Thanh Liêm	Ủy viên
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Ủy viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên
Ông Lê Văn Bắc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đình Kháng	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Chí Hiếu.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

S.Đ.K.K.D: 0302346036 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Lê Chí Hiếu
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61121099/17155058-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 25 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà BanTổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 26 tháng 3 năm 2014.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số 2223-2013-004-1

Tô Phượng Vũ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số 2267-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.188.570.314.410**	**993.983.989.098**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***94.408.812.033***	***46.057.019.340***
111	1. Tiền		76.656.283.317	45.250.895.649
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.752.528.716	806.123.691
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***22.158.882.171***	***31.408.882.171***
121	1. Đầu tư ngắn hạn		22.158.882.171	31.408.882.171
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***387.683.236.375***	***457.407.159.424***
131	1. Phải thu khách hàng	7.1	155.931.882.865	197.318.292.226
132	2. Trả trước cho người bán	7.2	127.651.726.622	148.086.809.898
135	3. Các khoản phải thu khác	7.3	105.586.090.082	112.002.057.300
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.4	(1.486.463.194)	-
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***674.551.228.352***	***448.442.812.651***
141	1. Hàng tồn kho		681.487.633.304	448.442.812.651
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.936.404.952)	-
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***9.768.155.479***	***10.668.115.512***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.622.328.039	850.272.145
152	3. Thuế giá trị gia tăng		877.834.150	780.727.502
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9	3.169.238.281	2.764.677.442
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	4.098.755.009	6.272.438.423
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.250.642.427.535**	**1.265.712.688.710**
220	***I. Tài sản cố định***		**278.151.300.090**	**180.557.766.187**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	202.628.073.126	152.618.677.040
222	Nguyên giá		290.029.374.862	206.072.001.126
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(87.401.301.736)	(53.453.324.086)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	69.759.708.723	11.387.387.042
228	Nguyên giá		78.795.033.592	17.407.331.984
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.035.324.869)	(6.019.944.942)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	5.763.518.241	16.551.702.105
240	***II. Bất động sản đầu tư***	***14***	**74.550.198.973**	**7.359.821.969**
241	1. Nguyên giá		80.293.335.837	11.740.332.435
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.743.136.864)	(4.380.510.466)
250	***III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	**832.671.547.972**	**1.032.547.947.705**
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát		427.193.741.669	469.105.539.430
258	2. Đầu tư dài hạn khác		419.627.866.832	598.164.008.204
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(14.150.060.529)	(34.721.599.929)
260	***IV. Tài sản dài hạn khác***		**45.768.330.086**	**41.502.211.727**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	34.981.520.794	28.026.620.794
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	2.811.729.212	3.147.146.933
268	3. Tài sản dài hạn khác	17	7.975.080.080	10.328.444.000
269	***V. Lợi thế thương mại***	***18***	***19.501.050.414***	***3.744.941.122***
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.439.212.741.945**	**2.259.696.677.808**

S.G.C.N: 4110430018 CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮ ERNST & YO VIỆT NAM QUẬN 1 - TP. HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**924.771.428.833**	**810.715.923.429**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***532.376.202.395***	***485.673.939.971***
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	276.688.913.025	242.360.116.906
312	2. Phải trả người bán	20	121.893.393.010	44.252.599.975
313	3. Người mua trả tiền trước	21	50.969.841.987	22.998.494.409
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	14.378.048.628	8.568.638.053
315	5. Phải trả người lao động		11.292.459.196	6.429.035.788
316	6. Chi phí phải trả	23	13.237.704.968	13.558.127.029
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	38.798.838.337	144.143.018.769
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.117.003.244	3.363.909.042
330	***II. Nợ dài hạn***		***392.395.226.438***	***325.041.983.458***
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	83.863.726.017	51.941.983.458
334	2. Vay dài hạn	26	308.204.227.694	273.100.000.000
338	3. Doanh thu chưa thực hiện		327.272.727	-
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.405.342.973.588**	**1.361.150.602.133**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27.1***	***1.405.342.973.588***	***1.361.150.602.133***
411	1. Vốn cổ phần		381.504.200.000	381.504.200.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		434.273.130.048	438.187.207.026
414	3. Cổ phiếu quỹ		(3.201.000.000)	(2.963.607.112)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		468.424.964.534	462.285.868.909
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		50.581.961.030	47.646.937.311
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		73.759.717.976	34.489.995.999
439	**C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**		**109.098.339.524**	**87.830.152.246**
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.439.212.741.945**	**2.259.696.677.808**

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)		214.936,74	1.533
2. Tài sản nhận giữ hộ	28	27.043.058.000	27.043.058.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Lê Ngọc Châu	Quan Minh Tuấn	Lê Chí Hiếu
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	29.1	614.676.252.238	449.889.288.569
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	29.1	46.411.867.716	40.407.719.341
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	29.1	568.264.384.522	409.481.569.228
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	30	471.935.687.154	279.898.238.637
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		96.328.697.368	129.583.330.591
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	29.2	49.359.585.825	6.296.515.762
22	**7. Chi phí tài chính**	31	36.858.100.191	51.810.486.385
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*50.446.567.573*	*54.578.493.277*
24	**8. Chi phí bán hàng**		9.277.182.494	5.619.636.703
25	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		65.227.687.786	51.801.546.362
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		34.325.312.722	26.648.176.903
31	**11. Thu nhập khác**	32	16.208.655.226	4.378.483.924
32	**12. Chi phí khác**	32	3.374.215.447	2.794.823.400
40	**13. Lợi nhuận khác**	32	12.834.439.779	1.583.660.524
41	**14. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh**	33	5.138.967.152	(4.431.214.524)
50	**15. Tổng lợi nhuận trước thuế**		52.298.719.653	23.800.622.903
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	34.2	4.282.822.636	4.341.296.758
52	**17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	34.3	355.467.677	-
60	**18. Lợi nhuận thuần sau thuế**		47.660.429.340	19.459.326.145
	Trong đó:			
61	*18.1 Phần thuộc cổ đông thiểu số*	35	*(3.394.692.722)*	*(2.218.477.110)*
62	*18.2 Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ*		*51.055.122.062*	*21.677.803.255*
80	**19. Lãi trên cổ phiếu**	27.4		
	- Lãi cơ bản		1.343	572
	- Lãi suy giảm		1.343	572

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Lê Ngọc Châu	Quan Minh Tuấn	Lê Chí Hiếu
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT – THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		613.707.377.181	327.642.359.798
02	Tiền chi trả cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(370.860.486.708)	(140.480.326.702)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(74.031.400.222)	(65.570.399.086)
04	Tiền chi trả lãi vay		(48.229.057.708)	(69.618.845.775)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	34.2	(5.887.456.796)	(18.811.626.113)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		588.253.770.329	198.186.868.056
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(591.211.254.085)	(216.743.354.289)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**111.741.491.991**	**14.604.675.889**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.515.300.936)	(1.185.229.661)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		12.554.640.747	42.136.363
23	Tiền chi cho vay		(18.180.932.000)	(21.670.000.000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		19.310.000.000	4.520.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác		(99.948.705.245)	(147.963.877.791)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		137.331.209.445	117.820.883.023
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.257.577.202	10.450.374.718
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**66.808.489.213**	**(37.985.713.348)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		2.927.054.639	4.044.023.436
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(680.000)
33	Tiền vay nhận được		334.324.644.572	372.775.243.383
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(471.213.553.312)	(345.444.395.980)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		3.763.665.590	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(130.198.188.511)**	**31.374.190.839**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT - THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**48.351.792.693**	**7.993.153.380**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**46.057.019.340**	**38.063.865.960**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**94.408.812.033**	**46.057.019.340**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Lê Ngọc Châu	Quan Minh Tuấn	Lê Chí Hiếu
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đây:

GCNĐKKD điều chỉnh số:	*Ngày:*
Số 4103000457	15 tháng 6 năm 2001
Điều chỉnh lần thứ nhất	17 tháng 12 năm 2003
Điều chỉnh lần thứ hai	20 tháng 8 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ ba	12 tháng 7 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ tư	5 tháng 6 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ năm	21 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ sáu	14 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ bảy	23 tháng 4 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ tám	22 tháng 12 năm 2008
Số 0302346036	
Điều chỉnh lần thứ chín	7 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười	14 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười một	7 tháng 6 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười hai	1 tháng 2 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ mười ba	14 tháng 5 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ mười bốn	8 tháng 1 năm 2014
Điều chỉnh lần thứ mười lăm	28 tháng 4 năm 2014

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch là TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phê duyệt phát hành.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tọa lạc tại số 13 - 15 - 17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty mẹ vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 103 (31 tháng 12 năm 2013: 106).

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tập đoàn là quản lý và kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, hoạt động câu lạc bộ thể thao, môi giới bất động sản, sản xuất nước đã tinh khiết, bán buôn các sản phẩm nông, lâm, ngư nghiệp, dệt may, nhà hàng khách sạn và đầu tư.

Cơ cấu tổ chức

Tập đoàn có tám công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, như sau:

Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("CTD")

CTD là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000050 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 1 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. CTD có trụ sở chính tại số 141, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của CTD.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB")

DAB là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. DAB có trụ sở chính tại số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của DAB.

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình – Thủ Đức ("TBTD")

TBTD là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 4102019420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 12 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TBTD có trụ sở chính tại số 141, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty sở hữu 70% vốn chủ sở hữu của TBTD.

Công ty Cổ phầnThông Đức ("TD")

TD là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 5800508948 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28 tháng 11 năm 2006 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TD có trụ sở chính tại số 1 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty sở hữu 71,96% vốn cổ phần của TD.

Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức ("HTD")

HTD là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 3301126386 do Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. HTD có trụ sở chính tại Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty sở hữu 75% vốn chủ sở hữu của HTD.

Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức ("PTD")

PTD là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0308764431 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 5 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. PTD có trụ sở chính tại Lầu 6, số 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty sở hữu 70% vốn chủ sở hữu của PTD.

Công ty Cổ phần Thu Duc House Wood Trading ("TDW")

TDW là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDW có trụ sở chính tại 13 - 15 - 17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty sở hữu 100% vốn cổ phần của TDW.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long ("PLC")

PLC là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0301445891 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 7 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. PLC có trụ sở chính tại số 18 Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty sở hữu 61,94% vốn cổ phần của PLC.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VNĐ.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cùng kỳ báo cáo với Tập đoàn theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, và các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi cổ đông của Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn đáo hạn không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất lâu dài và có thời hạn;
- Chi phí xây dựng trả cho các nhà thầu; và
- Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến, các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ khỏi bảng cân đối kế toán hợp nhất và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi bán hay thanh lý tài sản cố định vô hình, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Tập đoàn nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng lâu dài.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận chuyển	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	44 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hay dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng. Nếu giá phí hợp nhất thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được hợp nhất, phần chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm, là thời gian thu hồi lợi ích kinh tế có thể mang lại cho Tập đoàn.

3.13 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu, ngoại trừ một số khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp giá gốc như được nêu tại Thuyết minh số 15.1. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian tối đa không quá mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Đầu tư vào liên doanh đồng kiểm soát

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi mua.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Cổ tức/ lợi nhuận nhận được từ cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được cấn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.15 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Phần vốn góp của Tập đoàn trong các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và các tài sản liên doanh đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí, lợi nhuận hoặc sản phẩm được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh vào các khoản mục tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn dựa trên xác nhận của các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh.

3.16 Dự phòng đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ("Thông tư 228") ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ("Thông tư 89") ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu khi Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận lãi hoặc lỗ khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp, trước khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi, phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

3.22 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn của tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Tập đoàn và được phân loại như một khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.23 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho các hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.24 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.24 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.25 *Công cụ tài chính*

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản tiền và tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, và các khoản đầu tư tài chính khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính, theo phạm vi của Thông tư 210 cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá trừ đi các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác, các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính khác.

Giá trị sau khi ghi nhận ban đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.26 *Công cụ tài chính* (tiếp theo)

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp để thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn đã mua thêm 1.461.311 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long ("PLC"). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong PLC đã tăng từ 37,59% lên 61,94% và PLC trở thành công ty con của Tập đoàn vào ngày đó. Giá trị hợp lý tạm thời của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của PLC vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

	Giá trị hợp lý tạm thời ghi nhận tại ngày hợp nhất
	VNĐ
Tài sản	
Tiền	12.451.885.349
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	2.260.500.000
Phải thu khách hàng	46.792.837.345
Hàng tồn kho	220.700.055.996
Tài sản ngắn hạn khác	1.200.612.129
Tài sản cố định hữu hình	47.424.158.917
Tài sản cố định vô hình	8.427.688
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.178.269.838
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	20.940.636.500
Tài sản dài hạn khác	6.161.283.450
	362.118.667.212
Nợ phải trả	
Vay	65.064.774.522
Phải trả người bán	25.956.206.068
Phải trả dài hạn khác	178.240.093.661
Các khoản phải trả khác	28.057.592.961
	297.318.667.212
Tổng tài sản thuần	**64.800.000.000**
Lợi ích cổ đông thiểu số	(24.662.880.000)
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất *(Thuyết minh số 18)*	19.204.423.000
Tổng chi phí hợp nhất	**59.341.543.000**

Các số liệu kế toán ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được dựa trên giá trị hợp lý tạm thời để ghi nhận hạch toán giao dịch hợp nhất kinh doanh này do Tập đoàn vẫn chưa hoàn thành việc định giá lại tài sản thuần vào ngày mua.

Từ ngày mua, doanh thu và lỗ trước thuế của PLC được hợp nhất vào Tập đoàn là 15.548.696.610 VNĐ và 36.440.026 VNĐ. Nếu việc hợp nhất kinh doanh này được diễn ra từ đầu năm 2014, doanh thu và lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn sẽ lần lượt là 253.477.418.492 VNĐ và 297.377.328 VNĐ.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.588.729.401	3.282.450.095
Tiền gửi ngân hàng	75.067.553.916	41.968.445.554
Tương đương tiền	17.752.528.716	806.123.691
TỔNG CỘNG	**94.408.812.033**	**46.057.019.340**

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước	10.000.000.000	10.000.000.000
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	10.000.000.000	-
Cho vay ngắn hạn *(*)*	1.520.862.171	21.070.862.171
Tiền gửi có kỳ hạn	600.000.000	300.000.000
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	38.020.000	38.020.000
TỔNG CỘNG	**22.158.882.171**	**31.408.882.171**

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn như sau:

Đối tượng	*Số hợp đồng*	*Thời hạn*	*Lãi suất*	*Số cuối năm*
Các khoản cho vay khác				
Công ty TNHH Hoa Trí Thiện	1435/HĐTD-TDH	6 tháng	1,58%/ tháng	590.862.171
Tạp chí Bất động sản Nhà Đất Việt	0112/HĐVV-25/07/2012	20 ngày	-	30.000.000
Công ty TNHH Thảo Phúc	06/12/HĐ-PTD – 03/02/2012	1 năm	20%/ năm	900.000.000
TỔNG CỘNG				**1.520.862.171**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

7.1 *Phải thu khách hàng*

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	14.440.411.561	23.353.976.324
Phải thu các bên khác	141.491.471.304	173.964.315.902
TỔNG CỘNG	**155.931.882.865**	**197.318.292.226**

7.2 *Trả trước cho người bán*

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	3.922.981.459	29.348.935.992
Trả trước cho các bên khác	123.728.745.163	118.737.873.906
TỔNG CỘNG	**127.651.726.622**	**148.086.809.898**

7.3 *Các khoản phải thu khác*

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu tiền sử dụng đất nộp hộ cho Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam	85.495.006.270	85.495.006.270
Chi phí trả hộ cho Ban Quản lý chung cư Trường Thọ	3.838.993.705	3.386.243.566
Cổ tức nhận được	3.273.752.821	4.214.763.833
Phải thu từ việc cho mượn vốn	2.408.819.563	13.503.891.563
Chi phí trả hộ cho Ban Quản lý chung cư Phước Bình	1.767.715.575	1.069.143.108
Thuế và các khoản phạt vi phạm hành chính chi trả hộ	1.492.504.012	1.492.504.012
Lãi cho vay	1.210.048.487	866.399.222
Phải thu khác	6.099.249.649	1.974.105.726
TỔNG CỘNG	**105.586.090.082**	**112.002.057.300**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*1.523.148.045*	*11.953.129.557*
Phải thu các bên khác	*104.062.942.037*	*100.048.927.743*

7.4 *Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi*

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	1.486.463.194	-
Số cuối năm	1.486.463.194	-

8. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang *(*)*	657.651.793.126	442.453.363.959
Thành phẩm	12.143.551.745	3.058.071
Hàng hóa bất động sản	5.503.131.081	5.503.131.081
Hàng hóa	4.343.193.166	217.289.919
Nguyên vật liệu	1.586.289.793	124.805.317
Hàng mua đang đi đường	154.673.698	-
Công cụ, dụng cụ	105.000.695	141.164.304
TỔNG CỘNG	**681.487.633.304**	**448.442.812.651**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(6.936.404.952)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**674.551.228.352**	**448.442.812.651**

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các dự án:

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án		
Khu Trung tâm Đô thị - Thương mại và Dịch vụ Phước Long Spring Town 3,7 ha, Quận 9	296.856.230.110	39.368.615.774
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	98.439.687.466	125.454.811.327
Khu nhà ở 6,8 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	61.637.204.323	45.306.928.812
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	43.441.555.000	47.911.712.550
Chung cư TDH Phước Long, Quận 9	35.431.863.281	34.082.306.831
Khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	28.044.215.766	29.257.078.644
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	21.076.023.416	24.808.767.151
Khu Đô thị - Dịch vụ Thương mại - Long Hội	20.856.257.976	19.310.642.936
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	8.306.110.787	8.306.110.787
Khu nhà ở chợ Đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	7.546.728.443	8.661.841.521
Khu đất liên doanh 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	5.629.315.366	4.973.706.957
Khu dân cư 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	4.592.578.690	25.809.093.906
Chung cư Phúc Thịnh Đức	3.905.900.001	3.544.900.001
Dự án TDH Tocontap	3.313.251.473	2.929.433.292
Khu đất 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Chung cư Phước Bình, Quận 9	772.292.593	772.292.593
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	663.995.899	660.819.079
Khu nghỉ dưỡng La Sapinnette Lăng Cô	445.713.268	445.713.268
Khu đất Hiệp Phú, Quận Thủ Đức	151.924.588	151.924.588
Trung tâm TED	-	2.428.575.671
Khu nhà ở 10 ha Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức	-	834.289.628
Khu đất 4,6 ha Đô thị An Phú, Quận 2	-	569.845.203
Khu phức hợp Sapinnette Lăng Cô	-	323.008.364
	641.906.341.694	**426.707.912.131**
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	7.374.031.843	12.793.661.598
Hàng hóa – xuất nhập khẩu	8.371.419.589	2.951.790.230
TỔNG CỘNG	**657.651.793.126**	**442.453.363.959**

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng *(Thuyết minh số 19 và 26)*.

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty được vốn hóa trong năm là 14.279.059.742.742 VNĐ (năm 2013: 15.311.212.115 VNĐ).

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	6.936.404.952	-
Số cuối năm	6.936.404.952	-

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh 34.2)*	3.123.553.293	2.686.483.378
Thuế thu nhập cá nhân	27.125.452	60.949.232
Thuế giá trị gia tăng	18.559.536	17.244.832
TỔNG CỘNG	**3.169.238.281**	**2.764.677.442**

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng	2.137.071.625	6.172.439.927
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	1.961.683.384	99.998.496
TỔNG CỘNG	**4.098.755.009**	**6.272.438.423**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận chuyển*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá						
Số đầu năm	134.554.370.860	36.980.549.795	10.250.039.461	3.182.552.866	21.104.488.144	206.072.001.126
Mua sắm mới	13.326.439.592	1.449.424.460	4.131.270.936	-	-	18.907.134.988
Thanh lý	(119.137.313)	(10.487.774.071)	(4.535.443.212)	(1.468.959.945)	(52.274.000)	(16.663.588.541)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	59.445.587.189	19.758.553.781	2.962.539.695	293.126.262	-	82.459.806.927
Phân loại lại	(653.896.289)	-	-	-	-	(653.896.289)
Khác	-	-	(92.083.349)	-	-	(92.083.349)
Số cuối năm	206.553.364.039	47.700.753.965	12.716.323.531	2.006.719.183	21.052.214.144	290.029.374.862
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*1.304.957.920*	-	*1.433.025.412*	*1.524.438.517*	-	*4.262.421.849*
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	(25.079.188.119)	(17.085.280.810)	(5.482.811.708)	(3.007.457.165)	(2.798.586.284)	(53.453.324.086)
Khấu haotrong năm	(6.724.537.938)	(4.522.314.074)	(1.679.495.733)	(109.155.090)	(72.857.148)	(13.108.359.983)
Thanh lý	15.866.401	3.554.522.027	2.223.142.221	1.311.352.493	14.810.953	7.119.694.095
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(20.208.780.200)	(6.998.789.328)	(1.314.646.784)	(183.315.096)	-	(28.705.531.408)
Phân loại lại	653.896.289	-	-	-	-	653.896.289
Khác	-	-	92.323.357	-	-	92.323.357
Số cuối năm	(51.342.743.567)	(25.051.862.185)	(6.161.488.647)	(1.988.574.858)	(2.856.632.479)	(87.401.301.736)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	109.475.182.741	19.895.268.985	4.767.227.753	175.095.701	18.305.901.860	152.618.677.040
Số cuối năm	155.210.620.472	22.648.891.780	6.554.834.884	18.144.325	18.195.581.665	202.628.073.126

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Phần mềm máy tính	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	14.880.352.403	2.526.979.581	17.407.331.984
Mua sắm mới	-	61.556.962.401	61.556.962.401
Tăng do hợp nhất kinh doanh	30.299.207	-	30.299.207
Phân loại lại	(179.560.000)	-	(179.560.000)
Giảm khác	(20.000.000)	-	(20.000.000)
Số cuối năm	14.711.091.610	64.083.941.982	78.795.033.592
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	*5.094.274.315*	-	*5.094.274.315*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(5.580.859.859)	(439.085.083)	(6.019.944.942)
Hao mòn trong năm	(3.049.900.994)	(53.765.520)	(3.103.666.514)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	(14.301.538)	-	(14.301.538)
Phân loại lại	102.588.125	-	102.588.125
Số cuối năm	(8.542.474.266)	(492.850.603)	(9.035.324.869)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.299.492.544	2.087.894.498	11.387.387.042
Số cuối năm	6.168.617.344	63.591.091.379	69.759.708.723

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort	5.457.374.634	4.122.253.727
Nhà kho Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	211.254.970	-
Công trình Nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94.888.637	94.888.637
Trung tâm Giao dịch Nông sản và Hệ thống Kho lạnh	-	12.334.559.741
TỔNG CỘNG	**5.763.518.241**	**16.551.702.105**

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ
	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá	
Số đầu năm	11.740.332.435
Mua sắm mới	68.553.003.402
Số cuối năm	80.293.335.837
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(4.380.510.466)
Khấu hao trong năm	(1.362.626.398)
Số cuối năm	(5.743.136.864)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	7.359.821.969
Số cuối năm	74.550.198.973

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá lại và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát *(Thuyết minh số 15.1)*	427.193.741.669	469.105.539.430
Đầu tư khác *(Thuyết minh số 15.2)*	419.627.866.832	598.164.008.204
Trong đó:		
Đầu tư chứng khoán	*131.067.000.507*	*170.952.909.952*
Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	*288.560.866.325*	*427.211.098.252*
TỔNG CỘNG	**846.821.608.501**	**1.067.269.547.634**
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn *(Thuyết minh số 15.3)*	(14.150.060.529)	(34.721.599.929)
GIÁ TRỊ THUẦN	**832.671.547.972**	**1.032.547.947.705**

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát

Công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
			Vốn đầu tư	*%*	*Vốn đầu tư*	*%*
			VNĐ		*VNĐ*	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	141.989.586.068	40	138.308.958.423	40
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Bất động sản	Đang hoạt động	95.550.000.000	49	95.550.000.000	49
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	56.100.713.364	27	55.736.035.061	27
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định (1)	Bất động sản	Đang hoạt động	54.000.000.000	30	54.000.000.000	30
Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture	Bất động sản	Đang hoạt động	43.844.763.984	100	43.386.074.520	100
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Thiết kế và xây lắp	Đang hoạt động	19.007.311.032	47,75	19.177.196.813	47,75
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	13.285.270.602	22,49	12.826.894.868	22,49
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (2)	Quảng cáo	Đang hoạt động	1.570.000.000	31,64	1.570.000.000	31,64
Công ty Liên doanh Bảo vệ Hùng Vương (2)	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	936.435.119	50	936.435.119	50
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (2)	Vận tải	Đang hoạt động	600.000.000	40	600.000.000	40
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (1)	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Dệt may	Đang hoạt động	-	-	35.671.273.711	37,75
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đại Á	Bất động sản	Đang hoạt động	-	-	11.033.009.415	36,67
TỔNG CỘNG			**427.193.741.669**		**469.105.539.430**	

(1) Khoản đầu tư vào các công ty liên kết này được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do các công ty liên kết này đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Khoản đầu tư vào các công ty liên kết này được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do có ảnh hưởng không đáng kể đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Các khoản đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị*	*Số lượng*	*Giá trị*
		VNĐ		*VNĐ*
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương ("PPI")	2.000.000	24.278.390.555	2.119.680	30.009.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 ("SC5")	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam ("PVI")	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
TỔNG CỘNG		**43.099.200.507**		**48.830.409.952**
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán niêm yết		(12.919.441.552)		(33.490.980.952)
GIÁ TRỊ THUẦN		**30.179.758.955**		**15.339.429.000**
Cổ phiếu chưa niêm yết:				
Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam ("TFC")	3.450.000	41.400.000.000	3.450.000	41.400.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông ("OCB")	3.607.116	31.867.800.000	3.607.116	31.867.800.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	306.000	4.500.000.000	306.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Phước Lộc	30.000	3.000.000.000	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	-	-	3.331.125	37.154.700.000
TỔNG CỘNG		**87.967.800.000**		**122.122.500.000**
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán chưa niêm yết		(1.230.618.977)		(1.230.618.977)
GIÁ TRỊ THUẦN		**86.737.181.023**		**120.891.881.023**

Giá trị đầu tư vào các chứng khoán PPI, SC5, PVI và OCB đã được dùng để thế chấp cho khoản vay từ ngân hàng của Tập đoàn *(Thuyết minh số 19 và 26)*.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Các khoản đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

VNĐ

Bên hợp tác liên doanh	*Nội dung hợp tác*	*Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	84.999.894.442	73.019.130.189
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	14%	58.119.015.620	58.119.015.620
Công ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng trường Trung học Tư thục Tiến Thịnh với diện tích 0,6 ha tại Đường Nguyễn Thị Thập, Quận 7	60%	48.000.000.000	48.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Việt Thái Sơn	Hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh dự án Khu nhà ở tại khu đất 4 ha thuộc Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức	75%	24.000.000.000	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	65%	19.349.943.388	18.494.992.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác đầu tư kinh doanh Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh	45%	19.307.945.255	11.995.045.753
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Hợp tác đầu tư dệt may	50%	16.026.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt May Việt Nam	Hợp tác đầu tư vào các lĩnh vực mà Công ty CP Bất động sản Dệt May Việt Nam đang đầu tư	69.2%	11.396.250.000	11.396.250.000
Công ty TNHH Kim Sơn	Hợp tác trồng trọt và tiêu thụ sản phẩm được làm ra từ cây bắp	50%	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Hợp tác đầu tư dự án khu tái định cư 20 ha Tam Tân tại Xã Tân An Hội, Củ Chi	40%	1.361.817.620	290.497.641
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức ("Dự án Phước Long")	66,9%	-	174.399.406.544
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam	Hợp tác thành lập sàn giao dịch bất động sản Nhà Thủ Đức - Vinatexland	50%	-	1.285.332.380
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Du lịch Đô Thành	Hợp tác đầu tư kinh doanh và cho thuê đất tổng diện tích là 2,2 ha tại số 23 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình	20%	-	211.428.125
TỔNG CỘNG			**288.560.866.325**	**427.211.098.252**

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.3 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

15.3.1 Chi tiết tăng giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	34.721.599.929	37.513.070.428
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(20.571.539.400)	(2.791.470.499)
Số cuối năm	14.150.060.529	34.721.599.929

15.3.2 Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

Tên công ty	*Tỷ lệ sở hữu*	*Vốn chủ sở hữu*	*Giá trị ghi sổ*	*Dự phòng giảm giá*
	(%)	*VNĐ*	*VNĐ*	
Cổ phiếu chưa niêm yết:				
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	17,29	18.909.086.316	4.500.000.000	(1.230.618.977)

Tên công ty	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị thị trường*	*Giá trị ghi sổ*	*Dự phòng giảm giá*
		VNĐ	*VNĐ*	
Cổ phiếu niêm yết:				
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	109.350	1.946.430.000	8.593.500.000	(6.647.070.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (CS5)	156.942	3.954.938.400	10.227.309.952	(6.272.371.552)
				(12.919.441.552)
TỔNG CỘNG				**(14.150.060.529)**

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	8.414.733.815	1.852.030.074
Chi phí ô vựa dài hạn	7.925.883.230	8.694.678.386
Công cụ, dụng cụ	3.039.709.588	4.014.344.907
Thuê tài sản dài hạn và văn phòng	894.810.000	887.040.000
Chi phí quảng cáo bán hàng chưa phân bổ	7.100.000	1.196.904.221
Khác	14.699.284.161	11.381.623.206
TỔNG CỘNG	**34.981.520.794**	**28.026.620.794**

17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ký quỹ cho dự án Huế - Nhà Thủ Đức	4.000.000.000	4.000.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng	2.791.313.320	2.328.354.000
Ký quỹ dài hạn cho dự án Khu Kinh tế Chân Mây Lăng Cô	-	4.000.000.000
Khác	1.183.766.760	90.000
TỔNG CỘNG	**7.975.080.080**	**10.328.444.000**

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VNĐ

Nguyên giá	
Số đầu năm	8.083.137.076
Tăng do hợp nhất kinh doanh *(Thuyết minh số 4)*	19.204.423.000
Thanh lý	(6.600.000.000)
Số cuối năm	20.687.560.076
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(4.338.195.954)
Phân bổ trong năm	(459.923.708)
Thanh lý	3.611.610.000
Số cuối năm	(1.186.509.662)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	3.744.941.122
Số cuối năm	19.501.050.414

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay từ các ngân hàng thương mại	143.688.913.025	122.295.116.906
Vay từ các tổ chức khác	42.000.000.000	28.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 26)*	91.000.000.000	92.065.000.000
TỔNG CỘNG	**276.688.913.025**	**242.360.116.906**

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Tập đoàn có các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng và từ các tổ chức khác nhằm mục đích tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động của Tập đoàn với số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 được trình bày như sau:

	Số cuối năm	*Kỳ hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ		*%/năm*	
Vay từ các ngân hàng thương mại				
Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long – Chi nhánh Chợ Lớn	36.436.480.000	12 tháng	11	13 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ; quyền sử dụng đất 652m^2 tại Tam Bình, quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5m^2 tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Hồ Chí Minh	29.471.377.731			Tiền gửi ngân hàng, hàng tồn kho và tài sản cố định
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	24.408.032.904	12 tháng	12,8	Vốn góp vào dự án Khu Trung Tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức; cổ phiếu PPI, SC5, PVI, OCB, Công ty Ngôi sao Gia Định, Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may và phần vốn góp vào Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	21.759.312.027	9 tháng	9,5	33 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	12.365.793.788	12 tháng	8,5 - 10	15 căn hộ tại chung cư TDH Trường Thọ
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	19.247.916.575	12 tháng	7,5	Tài sản cố định
	143.688.913.025			
Vay từ các tổ chức khác				
VITC – Berwin	22.000.000.000	6 tháng	10	Tín chấp
Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	20.000.000.000	6 tháng	9,5	Cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long
TỔNG CỘNG	**42.000.000.000**			

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	2.245.602.634	44.183.614.761
Phải trả các bên khác	119.647.790.376	68.985.214
TỔNG CỘNG	**121.893.393.010**	**44.252.599.975**

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	93.512.623	-
Phải trả các bên khác	50.876.329.364	22.998.494.409
TỔNG CỘNG	**50.969.841.987**	**22.998.494.409**

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế giá trị gia tăng	6.454.727.865	5.662.536.185
Tiền thuế đất	5.482.979.990	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 34.2)*	1.657.596.468	2.427.502.080
Thuế thu nhập cá nhân	138.548.176	49.264.708
Khác	644.196.129	429.335.080
TỔNG CỘNG	**14.378.048.628**	**8.568.638.053**

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí hạ tầng kĩ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Khác	649.117.237	969.539.298
TỔNG CỘNG	**13.237.704.968**	**13.558.127.029**

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho các trái chủ	8.212.600.000	88.063.489.000
Phải trả vốn mượn tạm	5.266.106.335	5.266.106.335
Phải trả Ban quản lý chung cư Trường Thọ	2.439.320.842	2.361.025.523
Phải trả Ban quản lý chung cư Phước Bình	3.205.157.131	1.883.923.969
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.373.305.000	11.959.905.000
Cổ tức, trái tức phải trả	1.649.134.000	2.113.346.000
Phải trả lãi hợp tác kinh doanh các dự án	1.328.137.582	1.328.137.582
Phải trả lãi vay	544.723.330	3.176.550.294
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring	-	24.504.615.132
Khác	13.780.354.117	3.485.919.934
TỔNG CỘNG	**38.798.838.337**	**144.143.018.769**
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*5.266.106.355*	*29.803.874.487*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*33.532.731.982*	*114.339.144.282*

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	29.059.748.573	39.912.818.373
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại	25.769.808.220	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	15.012.758.337	2.007.754.198
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.372.110.343	8.372.110.343
Nhận góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Coast Phong Phú	4.000.000.000	-
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu đô thị mới Bình Chiểu	1.472.776.546	1.472.776.546
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu 1,7 ha Hiệp Bình Phước	91.438.998	91.438.998
Nhận góp vốn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
TỔNG CỘNG	**83.863.726.017**	**51.941.983.458**
Trong đó		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*28.200.000*	*125.133.420*
Các khoản phải trả dài hạn khác	*83.835.526.017*	*51.816.850.038*

26. VAY DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay dài hạn	399.204.227.694	365.165.000.000
Trừ:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	*91.000.000.000*	*92.065.000.000*
VAY DÀI HẠN	**308.204.227.694**	**273.100.000.000**

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Kỳ hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ		*%/năm*	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	332.870.000.002	48 tháng	12 - 14	Thế chấp của khoản vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 12)*; cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà - Daewon - Thủ Đức; 20 thửa đất tại khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2; 8 thửa đất tại dự án khu tái định 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; 3 thửa đất tại khu dân cư 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức; 9 căn hộ chung cư TDH Trường Thọ; và Khu đất Centum Wealth của Bách Phú Thịnh và Trung Tâm Thương mại và Khách sạn của Công ty Cổ phần Thông Đức
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*79.630.000.000*			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	50.000.000.000	120 tháng	8,5	Quyền sử dụng đất và nhà tại 3 – 5 Pasteur – Nguyễn Thái Bình – Quận 1 – Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị thế chấp 54.291.000.000 VNĐ
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*5.000.000.000*			
Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long - Chi nhánh Chợ Lớn	8.480.000.000	84 tháng	12	Lô A, Lô B khu Thương mại - Dịch vụ, chung cư TDH Trường Thọ
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*1.520.000.000*			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	4.104.227.692			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*1.100.000.000*			
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh	3.750.000.000	60 tháng	10,8	Khoản vay được bảo lãnh bởi Quỹ bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp vừa và nhỏ Thành phố Hồ Chí Minh
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*3.750.000.000*			
TỔNG CỘNG	**399.204.227.694**			
Trong đó:				
Vay nợ dài hạn đến hạn trả	*91.000.000.000*			
Vay dài hạn	*308.204.227.694*			

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước								
Số đầu năm	378.750.000.000	434.907.537.026	(2.962.357.112)	37.754.812	464.366.125.872	47.331.192.087	17.883.116.768	1.340.313.369.453
Phát hành cổ phiếu mới	2.754.200.000	3.279.670.000	-	-	-	-	-	6.033.870.000
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm	-	-	-	-	-	-	21.677.803.255	21.677.803.255
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(1.250.000)	-	-	-		(1.250.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	556.752.264	645.613.236	(4.824.654.739)	(3.622.289.239)
Lương, thưởng Ban Tổng Giám đốc	-	-	-	-	-	-	(45.000.000)	(45.000.000)
Giảm khác	-	-	-	(37.754.812)	(2.637.009.227)	(329.868.012)	(201.269.285)	(3.205.901.336)
Số cuối năm	381.504.200.000	438.187.207.026	(2.963.607.112)	-	462.285.868.909	47.646.937.311	34.489.995.999	1.361.150.602.133
Năm nay								
Số đầu năm	381.504.200.000	438.187.207.026	(2.963.607.112)	-	462.285.868.909	47.646.937.311	34.489.995.999	1.361.150.602.133
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	(1.677.524.505)	-	-	5.493.663.161	2.057.101.437	(1.797.664.200)	4.075.575.893
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(2.000.000.000)	-	-	-	-	-	(2.000.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm	-	-	-	-	-	-	51.055.122.062	51.055.122.062
Bán cổ phiếu quỹ	-	(236.552.473)	2.963.607.112	-	-	-	-	2.727.054.639
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	645.432.464	877.922.282	(8.103.125.803)	(6.579.771.057)
Mua cổ phiếu quỹ (*)	-	-	(3.201.000.000)	-	-	-	-	(3.201.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(1.884.610.082)	(1.884.610.082)
Số cuối năm	381.504.200.000	434.273.130.048	(3.201.000.000)	-	468.424.964.534	50.581.961.030	73.759.717.976	1.405.342.973.588

(*) Cổ phiếu quỹ được nắm giữ bởi công ty con của Tập đoàn, Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long (165.000 cổ phiếu)

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vốn cổ phần		
Vốn đầu năm	381.504.200.000	378.750.000.000
Vốn tăng trong năm	-	2.754.200.000
Vốn cuối năm	381.504.200.000	381.504.200.000

27.3 Cổ phiếu

Số cổ phiếu

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	38.150.420	38.150.420
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	38.150.420	38.150.420
Cổ phiếu quỹ	165.000	180.060
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	37.985.420	37.970.360

27.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VNĐ)*	51.055.122.062	21.677.803.255
Số cổ phiếu bình quân lưu hành	38.022.542	37.970.360
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	1.343	572
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	1.343	572

28. VẬT TƯ HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tài sản giữ hộ (*)	27.043.058.000	27.043.058.000

Tập đoàn được giao tiếp nhận và quản lý một số tài sản của Dự án Chợ đầu mối phía đông Thành phố (Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức) được đầu tư bằng nguồn ngân sách Nhà nước theo Quyết định số 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc quyết toán vốn đầu tư các hạng mục sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước của Dự án Chợ đầu mối phía đông Thành phố.

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**614.676.252.238**	**449.889.288.569**
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	*417.185.049.990*	*297.477.284.257*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*156.800.345.452*	*150.468.398.165*
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	*27.492.456.189*	*1.943.606.147*
Doanh thu xuất khẩu	*13.198.400.607*	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	**46.411.867.716**	**40.407.719.341**
Hàng hóa bán bị trả lại	*46.130.241.094*	*40.272.112.724*
Thuế xuất khẩu	*281.626.622*	*135.606.617*
DOANH THU THUẦN	**568.264.384.522**	**409.481.569.228**

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	33.900.054.889	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	9.857.855.362	3.602.873.781
Lãi cho vay và lãi tiền gửi	3.008.116.844	2.668.077.780
Lãi trả chậm, trả góp	2.196.565.505	15.651.000
Lãi chênh lệch tỉ giá hối đoái chưa thực hiện	396.993.225	145.201
Khác	-	9.768.000
TỔNG CỘNG	**49.359.585.825**	**6.296.515.762**

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của hàng hóa đã bán	330.460.387.998	157.881.046.862
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	129.441.459.276	120.878.133.081
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	12.033.839.880	1.139.058.694
TỔNG CỘNG	**471.935.687.154**	**279.898.238.637**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền vay	50.446.567.573	54.578.493.277
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	6.600.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(20.524.138.637)	(2.791.470.499)
Khác	335.671.255	23.463.607
TỔNG CỘNG	**36.858.100.191**	**51.810.486.385**

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**16.208.655.226**	**4.378.483.924**
Thu nhập từ thanh lý đất ở Tam Bình	8.738.474.070	-
Thu tiền bồi thường	3.785.953.187	2.319.241.879
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.715.584.785	829.662.702
Thu nhập khác	1.968.643.184	1.229.579.343
Chi phí khác	**3.374.215.447**	**2.794.823.400**
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	2.266.455.167	709.640.635
Chi phí nộp phạt vi phạm hợp đồng	834.289.628	1.461.818.426
Chi phí khác	273.470.652	623.364.339
LỢI NHUẬN THUẦN	**12.834.439.779**	**1.583.660.524**

33. PHẦN LÃI (LỖ) TỪ CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ LIÊN DOANH

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	4.421.130.438	(3.557.754.851)
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đại Á	382.864.655	(241.813.518)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	274.985.734	(900.968.244)
Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture	89.870.307	102.167.683
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	(29.883.982)	(519.356.290)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	-	686.510.696
TỔNG CỘNG	**5.138.967.152**	**(4.431.214.524)**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bằng 22% lợi nhuận chịu thuế (năm 2013: 25%) ngoại trừ mức thuế suất áp dụng cho Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 Chi phí thuế TNDN

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.282.822.636	4.341.296.758
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	355.467.677	-
TỔNG CỘNG	**4.638.290.313**	**4.341.296.758**

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế của khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa thu nhập kế toán được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và thu nhập chịu thuế:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**52.298.719.653**	**23.800.622.903**
Các điều chỉnh:		
Thu nhập không tính thuế	(26.768.527.794)	(26.632.516.617)
Chi phí không tính thuế	4.471.280.987	7.641.518.463
Lợi nhuận chịu thuế	**30.001.472.846**	**4.809.624.749**
Lỗ năm trước chuyển sang	(10.887.807.977)	-
Lợi nhuận chịu thuế ước tính	**19.113.664.869**	**4.809.624.749**
Chi phí thuế TNDN	4.282.822.636	4.341.296.758
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	102.802.335	14.188.763.392
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(5.887.456.796)	(18.811.626.113)
Điều chỉnh khác	35.875.000	22.584.665
Thuế TNDN phải thu cuối năm	**(1.465.956.825)**	**(258.981.298)**
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 22)	*1.657.596.468*	*2.427.502.080*
Thuế TNDN phải thu (Thuyết minh số 9)	*(3.123.553.293)*	*(2.686.483.378)*

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

VNĐ

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Các khoản chi phí phải trả	2.811.729.212	3.147.146.933	(355.467.677)	-

35. LỖ SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ đông thiểu số của:		
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	122.487.787	36.772.606
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	13.869.074	-
Công ty Cổ phần Thông Đức	(3.531.049.583)	(2.255.250.716)
TỔNG CỘNG	**(3.394.692.722)**	**(2.218.478.110)**

36. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	307.704.304.599	132.148.672.611
Chi phí nhân viên	101.373.760.369	80.152.639.748
Chi phí khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 11, 12 ,14 và 18)*	18.063.090.817	11.446.581.087
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	18.300.002.016	6.739.425.687
Chi phí khác	18.917.751.275	65.922.398.829
TỔNG CỘNG	**464.358.909.076**	**296.409.717.962**

37. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền*
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú – Daewon – Thủ Đức	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê	68.553.003.402
		Cho vay	28.500.000.000
		Chi phí lãi vay	90.312.500
		Doanh thu lãi vay	19.687.500
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê	15.661.304.720
		Doanh thu bán căn hộ	10.879.141.417
		Dịch vụ xây dựng	6.884.751.361
		Doanh thu môi giới dự án Phước Long	587.069.058
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Bán cổ phiếu	5.584.805.555
		Doanh thu cho thuê	1.225.416.262
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương Mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Chi phí in ấn và thiết kế	606.128.738

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và các lợi ích khác	1.867.260.048	1.049.173.759

37. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

VNĐ

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Doanh thu bán căn hộ	14.339.645.361
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê văn phòng	100.766.200
TỔNG CỘNG			**14.440.411.561**
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Ứng trước cho công trình	3.922.981.459
Phải thu khác			
Công ty TNHH Đầu tư Phong Phú	Công ty liên kết	Phải thu khác	1.382.073.221
Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture	Công ty liên kết	Chia lợi nhuận	141.074.824
TỔNG CỘNG			**1.523.148.045**
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Bán căn hộ	93.512.623
Phải trả người bán			
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	2.245.602.634
Phải trả khác			
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Cho mượn tiền	5.266.106.355
Phải trả dài hạn khác			
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Ký quỹ cho thuê văn phòng	15.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương Mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM	Công ty liên kết	Ký quỹ cho thuê văn phòng	13.200.000
TỔNG CỘNG			**28.200.000**

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tập đoàn là quản lý và kinh doanh nhà, xây dựng các công trình, mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, đại lý mua bán xăng, dầu, nhớt và hoạt động các câu lạc bộ thể dục thể thao. Tuy nhiên, Tập đoàn quản lý hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh.

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm: Kinh doanh địa ốc, dịch vụ quản lý chợ, thương mại - dịch vụ, dịch vụ khách sạn và các hoạt động khác.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

VNĐ

	Kinh doanh địa ốc	*Dịch vụ quản lý chợ*	*Thương mại dịch vụ*	*Dịch vụ, khách sạn*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Năm nay							
Doanh thu thuần bộ phận							
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	377.323.194.799	152.514.879.710	5.968.526.493	11.801.431.425	20.656.352.095	-	568.264.384.522
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	1.139.357.884	2.318.397.034	21.923.637	517.472.164	(3.997.150.719)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	**377.323.194.799**	**153.654.237.594**	**8.286.923.527**	**11.823.355.062**	**21.173.824.259**	**(3.997.150.719)**	**568.264.384.522**
Lợi nhuận bộ phận	**63.526.381.237**	**38.085.493.093**	**3.532.680.358**	**(4.186.805.276)**	**(1.309.389.961)**	**(3.319.662.083)**	**96.328.697.368**
Chi phí bán hàng							9.277.182.494
Chi phí quản lý doanh nghiệp							65.227.687.786
Doanh thu hoạt động tài chính							49.359.585.825
Chi phí tài chính							36.858.100.191
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh							**34.325.312.722**
Thu nhập khác							16.208.655.226
Chi phí khác							3.374.215.447
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh							5.138.967.152
Chi phí thuế TNDN hiện hành							4.282.822.636
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							355.467.677
Lợi nhuận thuần sau thuế							**47.660.429.340**

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VNĐ

	Kinh doanh địa ốc	*Dịch vụ quản lý chợ*	*Thương mại, dịch vụ*	*Dịch vụ, khách sạn*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Số cuối năm							
Tài sản bộ phận							
Tài sản của các bộ phận	578.757.047.877	111.640.812.473	-	153.923.970.277	542.910,421.118	-	1.387.232.251.745
Tài sản không phân bổ							1.051.980.490.200
Tổng tài sản							**2.439.212.741.945**
Nợ phải trả bộ phận							
Phải trả bộ phận	334.629.605.938	53.513.333.117	10.880.219.186	34.826.731.482	853.631.900	-	434.703.521.623
Nợ phải trả không phân bổ							490.067.907.210
Tổng nợ phải trả							**924.771.428.833**

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VNĐ

	Kinh doanh địa ốc	*Dịch vụ quản lý chợ*	*Thương mại, dịch vụ*	*Dịch vụ, khách sạn*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Năm trước							
Doanh thu thuần bộ phận							
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	247.139.229.410	126.322.603.288	2.747.952.770	16.821.165.960	16.450.617.800	-	409.481.569.228
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	1.322.868.459	2.827.298.117	-	306.419.642	(4.456.586.218)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	**247.139.229.410**	**127.645.471.747**	**5.575.250.887**	**16.821.165.960**	**16.757.037.442**	**(4.456.586.218)**	**409.481.569.228**
Lợi nhuận bộ phận	**98.322.342.270**	**29.336.904.424**	**1.275.493.405**	**(302.171.144)**	**4.746.325.912**	**(3.795.564.276)**	**129.583.330.591**
Chi phí bán hàng							5.619.636.703
Chi phí quản lý doanh nghiệp							51.801.546.362
Doanh thu hoạt động tài chính							6.296.515.762
Chi phí tài chính							51.810.486.385
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh							**26.648.176.903**
Thu nhập khác							4.378.483.924
Chi phí khác							2.794.823.400
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh							(4.431.214.524)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							4.341.296.758
Lợi nhuận thuần sau thuế							**19.459.326.145**

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VNĐ

	Kinh doanh địa ốc	*Dịch vụ quản lý chợ*	*Thương mại, dịch vụ*	*Dịch vụ, khách sạn*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Số đầu năm							
Tài sản bộ phận							
Tài sản của các bộ phận	1.077.686.025.166	114.275.750.691	37.644.722.008	149.679.728.737	211.767.093.316	(358.576.481.793)	1.232.476.838.125
Tài sản không phân bổ							1.027.219.839.683
Tổng tài sản							**2.259.696.677.808**
Nợ phải trả bộ phận							
Phải trả bộ phận	193.072.639.111	76.968.755.680	1.143.145.167	32.007.588.434	348.444.189	(62.471.113.634)	241.069.458.947
Nợ phải trả không phân bổ							569.646.464.482
Tổng nợ phải trả							**810.715.923.429**

39. CÁC CAM KẾT

39.1 Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	Số đầu năm	*Số cuối năm*
Dưới 1 năm	3.891.007.586	13.218.904.100
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	9.576.976.400
Trên 5 năm	104.097.099.662	46.042.882.175
TỔNG CỘNG	**119.602.961.592**	**68.838.762.675**

39.2 Vấn đề khác

Ngày 28 tháng 2 năm 1998, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 128/QĐ-TTg về việc giao đất cho để xây dựng Khu nhà ở Phước Bình tọa lạc tại phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Phước Bình").

Ngày 26 tháng 10 năm 2000, nhận được quy hoạch 1/500 theo Quyết định số 10680/KTST-ĐB2 cho Dự án Phước Bình. Theo đó, Dự án Phước Bình bao gồm 282 căn nhà và 3 đơn nguyên chung cư 5 tầng.

Ngày 31 tháng 8 năm 2007, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 3456/SQHKT-QHKV2 về việc điều chỉnh thiết kế Dự án Phước Bình, trong đó điều chỉnh 2 đơn nguyên chung cư 5 tầng thành 1 đơn nguyên chung cư 12 tầng (282 căn nhà và 1 đơn nguyên chung cư 5 tầng đã được xây dựng và hoàn thành).

Ngày 22 tháng 1 năm 2008, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 256/SQHKT-QHKV2 điều chỉnh đơn nguyên chung cư 12 tầng thành đơn nguyên chung cư 13 tầng.

Ngày 25 tháng 2 năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 952/TNMT-QLSDĐ ("CV 952") trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của Dự án Phước Bình khi thay đổi quy hoạch từ chung cư 5 tầng sang chung cư 13 tầng theo quy định.

Ngày 18 tháng 3 năm 2013, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 1281/UBND-ĐTMT trong đó chấp thuận đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh theo CV 952 và giao cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh xem xét nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của Dự án Phước Bình khi thay đổi quy hoạch như đã trình bày ở trên.

Từ ngày 19 tháng 3 năm 2013 cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, không nhận thêm bất kỳ văn bản nào khác từ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với việc thay đổi quy hoạch Dự án Phước Bình. Trên cơ sở đó, theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành, Ban Tổng Giám đốc cho rằng hiện nay chưa có kết luận cuối cùng về vấn đề này, và do đó đã không ghi nhận bất cứ khoản nợ phải trả nào liên quan đến nghĩa vụ tài chính bổ sung trong báo cáo tài chính hợp nhất.

40. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán, các khoản trích trước và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền và các khoản đầu tư phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như trình bày sau đây:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, ví dụ như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- độ nhạy của bảng cân đối kế toán hợp nhất liên quan đến các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính;
- độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản vay và nợ của Tập đoàn. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của Tập đoàn.

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 1% thì chi phí lãi vay của Tập đoàn sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 5.848.931.407 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2013: 5.154.601.169 VNĐ). Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ này của Tập đoàn chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Tập đoàn nên phần lớn được vốn hóa vào giá trị các dự án.

40. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Tập đoàn ít chịu rủi ro do thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Tập đoàn sử dụng VNĐ là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Tập đoàn.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, và Hội đồng Quản trị xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 28.803.636.000 VNĐ (31 tháng 12 năm 2013: 15.339.429.000 VNĐ). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 2.880.363.600 VNĐ (31 tháng 12 năm 2013: 1.533.942.900 VNĐ), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 2.880.363.600 VNĐ (31 tháng 12 năm 2013: 1.533.942.900 VNĐ).

Rủi ro về bất động sản

Tập đoàn đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm:

- chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án; và
- giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua. Tập đoàn thuê các chuyên gia tư vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính, bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Chính sách bán hàng của Tập đoàn là thu trước phần lớn giá trị hợp đồng trước khi bàn giao căn hộ cho khách hàng và phần còn lại khách hàng sẽ trả sau khi Tập đoàn hoàn tất các thủ tục liên quan đến căn hộ hoặc đất (cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ hoặc đất). Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ. Ban Tổng Giám đốc nhận định mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

40. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Các công cụ tài chính khác

Các công cụ tài chính khác của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản cho vay ngắn hạn và dài hạn đến các bên liên quan và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt, ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2014:

VNĐ

	Tổng cộng	*Không quá hạn và không bị suy giảm*	*Quá hạn nhưng không bị suy giảm*		
			<1 năm	*<2 năm*	*<3 năm*
Số cuối năm					
Phải thu khách hàng và phải thu khác	260.031.509.753	200.784.812.179	15.097.456.822	35.540.866.899	8.608.373.853
Số đầu năm					
Phải thu khách hàng và phải thu khác	309.320.349.526	222.382.457.002	71.980.098.781	3.498.926.469	11.458.867.274

40. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng:

VNĐ

	Dưới 1 năm	*Từ 1 đến 5 năm*	*Tổng cộng*
Số cuối năm			
Các khoản vay và nợ	276.688.913.025	308.204.227.694	584.893.140.719
Phải trả người bán	121.893.393.010	-	121.893.393.010
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	38.798.838.337	-	38.798.838.337
Chi phí phải trả	13.237.704.968	-	13.237.704.968
Phải trả dài hạn khác	-	83.863.726.017	83.863.726.017
	450.618.849.340	**392.067.953.711**	**842.686.803.051**
Số đầu năm			
Các khoản vay và nợ	242.360.116.906	273.100.000.000	515.460.116.906
Phải trả người bán	144.143.018.769	-	144.143.018.769
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	44.252.599.975	-	44.252.599.975
Chi phí phải trả	13.558.127.029	-	13.558.127.029
Phải trả dài hạn khác	-	51.941.983.458	51.941.983.458
	444.313.862.679	**325.041.983.458**	**769.355.846.137**

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

41. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

VNĐ

	Giá trị ghi sổ				*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm		*Số đầu năm*		*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
	Nguyên giá	*Dự phòng*	*Nguyên giá*	*Dự phòng*		
Các tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư vào cổ phiếu						
Cổ phiếu niêm yết	*48.830.409.952*	*(20.026.773.952)*	*48.830.409.952*	*(33.490.980.953)*	*28.803.636.000*	*15.339.428.999*
Cổ phiếu chưa niêm yết	*84.967.800.000*	*(1.230.618.976)*	*122.122.500.000*	*(1.230.618.976)*	*83.737.181.024*	*120.891.881.024*
Phải thu khách hàng và phải thu khác	261.517.972.947	(1.486.463.194)	309.320.349.526	-	260.031.509.753	309.320.349.526
Đầu tư ngắn hạn khác	22.158.882.171	-	31.408.882.171	-	22.158.882.171	31.408.882.171
Tài sản dài hạn khác	7.975.080.080	-	10.328.444.000	-	7.975.080.080	10.328.444.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.408.812.033	-	46.057.019.340	-	94.408.812.033	46.057.019.340
TỔNG CỘNG	**519.858.957.183**	**(22.743.856.122)**	**568.067.604.989**	**(34.721.599.929)**	**497.115.101.061**	**533.346.005.060**

VNĐ

	Giá trị ghi sổ		*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay và nợ	584.893.140.719	515.460.116.906	584.893.140.719	515.460.116.906
Phải trả khác	38.798.838.337	144.143.018.769	38.798.838.337	144.143.018.769
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	121.893.393.010	44.252.599.975	121.893.393.010	44.252.599.975
Chi phí phải trả	13.237.704.968	13.558.127.029	13.237.704.968	13.558.127.029
Phải trả dài hạn khác	83.863.726.017	51.941.983.458	83.863.726.017	51.941.983.458
TỔNG CỘNG	**842.686.803.051**	**769.355.846.137**	**842.686.803.051**	**769.355.846.137**

41. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán, các khoản vay ngắn hạn, các khoản trích trước và các khoản phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ dài hạn và các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được xác định do thiếu các thông tin cần thiết và thích hợp trong việc xác định giá trị hợp lý. Do đó, giá trị hợp lý của các khoản này được trình bày bằng giá gốc.
- Giá trị hợp lý của các cổ phiếu niêm yết được xác định dựa vào giá trị đóng cửa của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết và các khoản đầu tư khác được xác định theo các hướng dẫn phù hợp khác.

42. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Lê Ngọc Châu	Quan Minh Tuấn	Lê Chí Hiếu
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015