

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN NHÀ THÚ ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ III**

## **NĂM 2014**

Tên cơ sở KD : Cty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Địa chỉ : 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2014

| STT | Tên hồ sơ                            | Số trang |
|-----|--------------------------------------|----------|
| 1   | Bảng cân đối kế toán                 | 1-4      |
| 2   | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 5        |
| 3   | Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 6        |
| 4   | Bản thuyết minh báo cáo tài chính    | 7-35     |

Lập, ngày 23 tháng 10 năm 2014

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LÊ CHÍ HIẾU**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ III NĂM 2014****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014**

| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                 |            |             |                          |                          |
| <b>A . Tài sản ngắn hạn</b>                    | <b>100</b> |             | <b>702.927.018.308</b>   | <b>753.936.338.239</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b> | <b>3</b>    | <b>29.420.665.988</b>    | <b>37.626.890.332</b>    |
| 1. Tiền                                        | 111        |             | 29.420.665.988           | 37.626.890.332           |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> | <b>4</b>    | <b>12.620.862.171</b>    | <b>13.120.862.171</b>    |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                             | 121        |             | 12.620.862.171           | 13.120.862.171           |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>                 | <b>130</b> |             | <b>246.804.136.815</b>   | <b>258.722.144.257</b>   |
| 1. Phải thu của khách hàng                     | 131        |             | 144.949.031.543          | 196.287.466.651          |
| 2. Trả trước cho người bán                     | 132        |             | 82.036.380.176           | 35.531.071.461           |
| 5. Các khoản phải thu khác                     | 135        | 5           | 19.818.725.096           | 26.903.606.145           |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> | <b>6</b>    | <b>407.514.581.104</b>   | <b>435.956.673.728</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141        |             | 407.514.581.104          | 435.956.673.728          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>6.566.772.230</b>     | <b>8.509.767.751</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151        |             | 1.617.950.595            | 504.115.187              |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152        |             | -                        | -                        |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 154        | 7           | 2.210.351.665            | 2.670.648.604            |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                       | 158        | 8           | 2.738.469.970            | 5.335.003.960            |
| <b>B . Tài sản dài hạn</b>                     | <b>200</b> |             | <b>1.331.641.596.267</b> | <b>1.311.902.925.214</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>9.413.386.110</b>     | <b>12.351.010.597</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221        | 9           | 2.878.710.972            | 3.669.739.960            |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 13.832.687.110           | 14.282.223.858           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                   | 223        |             | (10.953.976.138)         | (10.612.483.898)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính              | 224        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                     | 227        | 10          | 6.439.786.501            | 8.586.382.000            |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 13.680.656.315           | 13.680.656.315           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                   | 229        |             | (7.240.869.814)          | (5.094.274.315)          |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 230        | 11          | 94.888.637               | 94.888.637               |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>240</b> | <b>12</b>   | <b>6.851.999.696</b>     | <b>7.359.821.969</b>     |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ III NĂM 2014****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014**

| Chỉ tiêu                                          | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|---------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| - Nguyên giá                                      | 241        |             | 11.740.332.435           | 11.740.332.435           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                      | 242        |             | (4.888.332.739)          | (4.380.510.466)          |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>     | <b>250</b> | <b>13</b>   | <b>1.308.378.347.160</b> | <b>1.280.469.360.645</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                         | 251        |             | 396.741.871.236          | 394.960.871.236          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh        | 252        |             | 434.441.884.787          | 445.441.884.787          |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                            | 258        |             | 582.650.828.896          | 558.017.758.204          |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*) | 259        |             | (105.456.237.759)        | (117.951.153.582)        |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                    | <b>260</b> |             | <b>6.997.863.301</b>     | <b>11.722.732.003</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                      | 261        | 14          | 1.900.020.000            | 2.247.231.070            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                 | 262        | 15          | 2.769.489.301            | 3.147.146.933            |
| 3. Tài sản dài hạn khác                           | 268        | 16          | 2.328.354.000            | 6.328.354.000            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                          | <b>270</b> |             | <b>2.034.568.614.575</b> | <b>2.065.839.263.453</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ III NĂM 2014****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014**

| Chỉ tiêu                                      | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                              |            |             |                          |                          |
| <b>A . Nợ phải trả</b>                        | <b>300</b> |             | <b>715.362.090.181</b>   | <b>762.183.150.283</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |             | <b>329.869.460.786</b>   | <b>438.266.033.405</b>   |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                         | 311        | 17          | 143.056.182.914          | 220.110.116.906          |
| 2. Phải trả cho người bán                     | 312        |             | 63.395.674.358           | 41.601.878.822           |
| 3. Người mua trả tiền trước                   | 313        |             | 33.677.535.370           | 16.941.531.521           |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 314        | 18          | 636.419.599              | 5.044.007.125            |
| 5. Phải trả người lao động                    | 315        |             | 529.743.184              | 187.395.914              |
| 6. Chi phí phải trả                           | 316        | 19          | 12.930.184.187           | 13.558.127.029           |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319        | 20          | 74.469.294.574           | 140.183.782.253          |
| 11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi               |            |             | 1.174.426.600            | 639.193.835              |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                         | <b>330</b> |             | <b>385.492.629.395</b>   | <b>323.917.116.878</b>   |
| 3. Phải trả dài hạn khác                      | 333        | 21          | 40.392.629.395           | 50.817.116.878           |
| 4. Vay và nợ dài hạn                          | 334        | 22          | 345.100.000.000          | 273.100.000.000          |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm              | 336        |             | -                        | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện                   | 338        |             | -                        | -                        |
| <b>B . Nguồn vốn chủ sở hữu</b>               | <b>400</b> |             | <b>1.319.206.524.394</b> | <b>1.303.656.113.170</b> |
| <b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>                | <b>410</b> | <b>23</b>   | <b>1.319.206.524.394</b> | <b>1.303.656.113.170</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                  | 411        |             | 381.504.200.000          | 381.504.200.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                       | 412        |             | 434.069.964.698          | 436.306.517.171          |
| 4. Cổ phiếu quỹ (*)                           | 414        |             | -                        | (2.963.607.112)          |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                      | 417        |             | 427.457.116.723          | 427.457.116.723          |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                     | 418        |             | 38.150.420.000           | 37.875.000.000           |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         | 420        |             | 38.024.822.973           | 23.476.886.388           |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>         | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>Tổng cộng nguồn vốn</b>                    | <b>440</b> |             | <b>2.034.568.614.575</b> | <b>2.065.839.263.453</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ III NĂM 2014****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014**

| Chỉ tiêu | Mã số Thuyết minh | Cuối kỳ | Đầu năm |
|----------|-------------------|---------|---------|
|----------|-------------------|---------|---------|

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

| Chỉ tiêu                                       | Thuyết minh | Cuối kỳ        | Đầu năm        |
|------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công | 23          | 22.737.627.000 | 22.737.627.000 |

Lập ngày 23 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC




Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn


  
 LÊ CHÍ HIẾU

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### QUÝ III NĂM 2014

| CHỈ TIÊU                                                        | Mã số | Thuyết minh | Quý III năm 2014 |                | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                  |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|----------------|--------------------------------|------------------|
|                                                                 |       |             | Năm nay          | Năm trước      | Năm nay                        | Năm trước        |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                       | 1     | 24          | 60.561.147.558   | 66.923.846.485 | 213.799.447.400                | 205.190.688.557  |
| 2. Các khoản giảm trừ                                           | 2     | 25          | 4.551.739.928    | 11.508.301.569 | 37.533.699.278                 | 30.772.349.607   |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02) | 10    | 26          | 56.009.407.630   | 55.415.544.916 | 176.265.748.122                | 174.418.338.950  |
| 4. Giá vốn hàng bán                                             | 11    | 27          | 48.739.346.608   | 27.064.712.666 | 148.358.195.708                | 115.535.592.130  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)    | 20    |             | 7.270.061.022    | 28.350.832.250 | 27.907.552.414                 | 58.882.746.820   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                | 21    | 28          | 12.629.195.102   | 4.060.494.621  | 46.299.111.865                 | 10.215.364.175   |
| 7. Chi phí tài chính                                            | 22    | 29          | 8.118.225.343    | 11.391.795.071 | 26.144.514.002                 | 55.652.309.418   |
| - Trong đó : Chi phí lãi vay                                    | 23    |             | 12.293.002.343   | 11.945.851.271 | 38.639.429.825                 | 50.315.429.655   |
| 8. Chi phí bán hàng                                             | 24    |             | 594.978.698      | 184.188.069    | 1.904.856.131                  | 945.838.988      |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                 | 25    |             | 9.890.341.028    | 7.726.929.737  | 30.190.409.909                 | 26.028.284.153   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                     | 30    |             | 1.295.711.055    | 13.108.413.994 | 15.966.884.237                 | (13.528.321.564) |
| 11. Thu nhập khác                                               | 31    | 30          | 266.437.562      | 505.385.801    | 3.446.884.681                  | 2.165.894.402    |
| 12. Chi phí khác                                                | 32    | 31          | 94.605.165       | 21.990.309     | 121.877.895                    | 764.767.230      |
| 13. Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)                                | 40    |             | 171.832.397      | 483.395.492    | 3.325.006.786                  | 1.401.127.172    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)             | 50    |             | 1.467.543.452    | 13.591.809.486 | 19.291.891.023                 | (12.127.194.392) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                 | 51    | 32          | (912.636.786)    | -              | 798.496.074                    |                  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                  | 52    |             | -                | -              | 377.657.632                    |                  |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                                     | 60    |             | 2.380.180.238    | 13.591.809.486 | 18.115.737.317                 | (12.127.194.392) |

Lập ngày 23 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









LÊ CHÍ HIẾU

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**QUÝ III NĂM 2014**  
( Theo phương pháp trực tiếp )

Đơn vị tính : Đồng

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | Thuyết minh   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|--------------------------------|-------------------------|
|                                                                                            |           |               | Năm nay                        | Năm trước               |
| 1                                                                                          | 2         | 3             | 4                              | 5                       |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG, KINH DOANH</b>                                         |           |               |                                |                         |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01        |               | 256.760.027.361                | 124.539.809.287         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                                     | 02        |               | (90.541.235.823)               | (38.120.024.436)        |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 03        |               | (9.097.522.749)                | (10.026.113.459)        |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                                                    | 04        |               | (38.639.429.825)               | (27.831.865.214)        |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                                                 | 05        |               | (377.721.835)                  | (10.686.134.577)        |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 06        |               | 107.084.810.395                | 31.380.514.501          |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                  | 07        |               | (100.798.242.214)              | (29.312.574.848)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |               | <b>124.390.685.310</b>         | <b>39.943.611.254</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                             |           |               |                                |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21        |               | -                              | (14.545.454)            |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22        |               | 20.363.639                     | 40.000.000              |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |               | (31.750.000.000)               | -                       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |               | -                              | -                       |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25        |               | (91.975.709.508)               | (39.940.049.658)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26        |               | 91.600.000.000                 | 47.648.896.290          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |               | 16.748.097.663                 | 10.215.364.175          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |               | <b>(15.357.248.206)</b>        | <b>17.949.665.353</b>   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |           |               |                                |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |               | 2.927.054.639                  | -                       |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |               | -                              | (543.000)               |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                                    | 33        |               | 184.565.784.472                | 106.195.369.738         |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34        |               | (304.732.500.559)              | (157.833.588.248)       |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                                          | 35        |               | -                              | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |               | -                              | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> |               | <b>(117.239.661.448)</b>       | <b>(51.638.761.510)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>                                       | <b>50</b> |               | <b>(8.206.224.344)</b>         | <b>6.254.515.097</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                     | <b>60</b> |               | <b>37.626.890.332</b>          | <b>27.398.549.868</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                                      | <b>70</b> | <b>VII.34</b> | <b>29.420.665.988</b>          | <b>33.653.064.965</b>   |

Ngày 23 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

*Nguyễn Châu*

*Quan Minh Tuấn*



*Lê Chí Hiếu*

*Lê Ngọc Châu*

Quan Minh Tuấn

Lê Chí Hiếu

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### QUÝ III NĂM 2014

#### 1 . THÔNG TIN CHUNG

##### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, tên giao dịch quốc tế Thu Duc Housing Development Corporation, viết tắt là Thu Duc House được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24 tháng 11 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh chuyển Công ty Phát Triển Nhà và Dịch Vụ khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ Phần.  
Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 15 ngày 28/04/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh của Công ty là: 381.504.200.000VND. Tương đương 38.150.420 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP HCM.

**Lĩnh vực kinh doanh:** Địa ốc, xây lắp công trình , thương mại và dịch vụ

##### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác;
- Sản xuất gạch, ngói, gạch bông (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị;
- Chủ đầu tư XD và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức;
- Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước công trình;
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư;
- Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép: dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột tháp (không sản xuất tại trụ sở);
- Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng, sắt, thép, đá, cát, sỏi;
- Đại lý mua bán xăng, dầu, nhớt;
- Hoạt động câu lạc bộ thể dục thể thao: sân tennis, hồ bơi, bóng đá, bóng chuyền, bóng bàn, bóng rổ, cầu lông;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán, chế biến hàng nông sản thực phẩm (không chế biến thực phẩm tươi sống và thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của UBND TP Hồ Chí Minh);
- Cho thuê kho bãi;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Dịch vụ: khai thuê hải quan, quảng cáo, bốc dỡ hàng hóa, đóng gói (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Thiết kế tạo mẫu; In trên bao bì (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan);
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại;
- Đại lý ký gửi hàng hóa;
- **Kinh doanh nhà;**
- Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng;

- Kinh doanh bất động sản;  
Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đầu tư bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.
- Bán buôn khoáng sản
- Đào tạo nghề

Tại ngày 30/09/2014 Công ty có 102 nhân viên; 31/12/2013 : 102 nhân viên.

Công ty có các công ty con sau:

| Tên công ty                                               | Địa chỉ                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức | Số 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.     |
| 2 Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đồng An Bình            | Số 4, đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh.  |
| 3 Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức                   | Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. |
| 4 Công ty Cổ phần Thông Đức                               | Số 01 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.             |
| 5 Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức                          | 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM                               |
| 6 Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức                           | Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.               |
| 7 Cty CP Thuduchouse Wood Trading                         | 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM                               |

Công ty có các công ty liên kết sau:

| Tên công ty                                          | Địa chỉ                                                                            |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức.          | Ấp 3, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.                                |
| 2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú.       | Tầng 4, Cao ốc 225, Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. |
| 3 Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á.                      | Tầng 8, 1015 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.               |
| 4 Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú.                  | 48 Tầng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh.                  |
| 5 Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long.                 | 18 Tầng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh.                  |
| 6 Cty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng.                  | 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM                                     |
| 7 Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức.                   | Số 9/7, Đường số 3, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.         |
| 8 Công ty TNHH Bách Phú Thịnh.                       | Phường Hiệp Phú, Q.9, TP HCM.                                                      |
| 9 Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Giá Định.               | 636 Quốc lộ 52, P. Phước Long B, quận 9, TP Hồ Chí Minh.                           |
| 10 Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).   | California, Hoa Kỳ.                                                                |
| 11 Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS) | 13 - 15- 17 Trương Định, P.6, Quận 3, TP.HCM                                       |

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 30/09

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

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

***Chế độ kế toán áp dụng***

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

***Hình thức kế toán áp dụng***

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 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.

**Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**Hàng tồn kho**

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

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

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

Đối với giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án, công trình được xác định theo chi phí thực tế phát sinh đến thời điểm lập báo cáo tài chính sau khi trừ đi giá vốn ước tính của phần công việc đã hoàn thành và kết chuyển doanh thu đến thời điểm lập báo cáo.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu

**Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng theo thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc        | 25 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị             | 05 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải           | 05 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng            | 03 - 05 năm |
| - Tài sản cố định hữu hình khác | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm máy tính             | 03 - 06 năm |

#### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như tài sản cố định khác của Công ty.

#### Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày 30/09/2014
- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE): giá trích lập dự phòng là giá đóng cửa tại ngày 30/06/2014
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn: được trích lập dự phòng tổn thất nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ. Cơ sở trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của tổ chức kinh tế mà Công ty đầu tư.

**Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**Chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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

**Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc huỷ cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

**Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái theo Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp, theo đó các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ*

Công ty ghi nhận doanh thu theo khối lượng công việc hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính và đã ký hợp đồng bán căn hộ cho người mua. Giá vốn của căn hộ được ước tính phù hợp với doanh thu đã ghi nhận trên cơ sở tổng chi phí ước tính phải bỏ ra để hoàn thành công trình. Chính sách này sẽ được áp dụng nhất quán trong thời gian thực hiện dự án và được chấp nhận phổ biến ở Việt Nam.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

**Ghi nhận chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**Các khoản thuế***Thuế hiện hành*

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) 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 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. 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 năm 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.

**Phân phối lợi nhuận**

Theo điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, lợi nhuận sau thuế của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông được phân phối như sau:

Trích Quỹ dự phòng tài chính không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế và được trích cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ; Trích 10% Quỹ khen thưởng và phúc lợi, tỷ lệ trích có thể thay đổi theo kiến nghị của Hội đồng quản trị và được Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn

Lợi nhuận còn lại do Hội đồng quản trị đề nghị trình Đại hội đồng cổ đông quyết định cho từng năm.

**Bên liên quan**

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

**3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                    | 30/09/2014            | 01/01/2014            |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt           | 333.751.447           | 1.925.920.911         |
| Tiền gửi ngân hàng | 29.086.914.541        | 35.700.969.421        |
|                    | <b>29.420.665.988</b> | <b>37.626.890.332</b> |

**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

|                                                                                        | 30/09/2014            | 01/01/2014            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cho vay ngắn hạn (*)                                                                   | 2.620.862.171         | 3.120.862.171         |
| Hợp tác KD - Cty CP Đầu tư căn Nhà Mơ Ước<br>(283/HĐHTKD/2013 ngày 05/03/2013- 01 năm) | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
|                                                                                        | <b>12.620.862.171</b> | <b>13.120.862.171</b> |

(\*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

| Đối tượng                            | Hợp đồng                             | Thời hạn | Lãi suất    | Số tiền       |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|-------------|---------------|
| Cty TNHH Hoa Trí<br>Thiện            | 1435/HĐTD-TDH                        | 6 tháng  | 1,58%/tháng | 590.862.171   |
| Tạp chí Bất Động<br>Sàn Nhà Đất Việt | 0112/HĐVV-25/07/2012                 | 20 ngày  |             | 30.000.000    |
| Cty CP Thông Đức                     | 1434/HĐ-TD-TDH-13 ngày<br>16/10/2013 | 12 tháng | 14%/năm     | 2.000.000.000 |

**5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                              | 30/09/2014            | 01/01/2014            |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận các Cty thành viên được chia | 608.703.018           | 2.985.697.578         |
| Phải thu lãi góp vốn hợp tác kinh doanh                      | 3.574.135.260         | 3.482.690.612         |
| Phải thu về lãi tiền cho vay                                 | 2.221.008.944         | 929.427.000           |
| Phải thu về cho mượn vốn                                     | 1.878.819.563         | 12.478.819.563        |
| Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Trường Thọ                 | 3.698.139.748         | 3.386.243.566         |
| Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Phước Bình                 | 1.634.061.570         | 1.069.143.108         |
| Phải thu CB.CNV : thuế TNCN, BHXH,BHYT,BHTN                  | 373.761.751           | 173.101.846           |
| Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính                 | 1.492.504.012         | 1.492.504.012         |
| Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng                               | 366.227.080           | -                     |
| Phải thu khác                                                | 3.971.364.150         | 905.978.860           |
|                                                              | <u>19.818.725.096</u> | <u>26.903.606.145</u> |

**6 . HÀNG TỒN KHO**

|                                                           | 30/09/2014             | 01/01/2014             |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)                   | 407.514.581.104        | 435.956.673.728        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                            |                        |                        |
|                                                           | <b>407.514.581.104</b> | <b>435.956.673.728</b> |
| (*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:         | 30/09/2014             | 01/01/2014             |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</b>              | <b>383.257.942.188</b> | <b>420.734.436.459</b> |
| Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2                           | 21.239.938.004         | 24.808.767.151         |
| Khu nhà ở 6,8ha Bình Chiểu, Q.Thủ Đức                     | 61.337.027.961         | 45.306.928.812         |
| Khu tái định cư 15,7ha P.Bình Chiểu; Q.Thủ Đức            | 27.845.473.170         | 29.257.078.644         |
| Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9                             | 663.995.899            | 660.819.079            |
| Chung cư TDH Phước Bình, Q.9                              | 48.303.375.653         | 47.911.712.550         |
| Chung cư TDH Phước Long, Q.9                              | 35.239.173.937         | 34.082.306.831         |
| Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ                      | 8.602.774.507          | 8.661.841.521          |
| Khu đất 4,6ha đô thị An Phú, Q.2                          | 826.534.833            | 569.845.203            |
| Khu đất LD 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ                   | 5.609.679.001          | 4.973.706.957          |
| Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ                    | 8.306.110.787          | 8.306.110.787          |
| Khu dân cư 1,7ha Hiệp Bình Phước- Q.Thủ Đức               | 4.186.467.193          | 25.809.093.906         |
| Khu đất Hiệp Phú                                          | 151.924.588            | 151.924.588            |
| Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort                          | 445.713.268            | 445.713.268            |
| Khu La Sapinnette Lăng Cô Phước Hợp                       | -                      | 323.008.364            |
| Khu đô thị DVTM Long Hội                                  | 12.379.851.436         | 19.310.642.936         |
| Khu 10ha Linh Trung                                       | 834.289.628            | 834.289.628            |
| Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9                       | 772.292.593            | 772.292.593            |
| Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức                     | 106.646.137.493        | 125.454.811.327        |
| Khu 1,3ha Hiệp Bình Chánh , Q.Thủ Đức                     | 795.493.248            | 795.493.248            |
| Dự án TDH Tocontap                                        | 3.272.751.473          | 2.929.433.292          |
| Khu 3,7ha Phước Long Spring Tow - Q.9                     | 35.798.937.516         | 39.368.615.774         |
| <b>Trung tâm TED</b>                                      | <b>2.199.922.377</b>   | <b>2.428.575.671</b>   |
| <b>Xuất nhập khẩu</b>                                     | <b>8.358.700.397</b>   | <b>-</b>               |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b> | <b>13.698.016.142</b>  | <b>12.793.661.598</b>  |
| Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...     | 13.698.016.142         | 12.793.661.598         |
|                                                           | <b>407.514.581.104</b> | <b>435.956.673.728</b> |
| <b>7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC</b>              | 30/09/2014             | 01/01/2014             |
| Thuế TNDN                                                 | 2.210.351.665          | 2.670.648.604          |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>2.210.351.665</b>   | <b>2.670.648.604</b>   |
| <b>8 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>                          | 30/09/2014             | 01/01/2014             |
| Tạm ứng                                                   | 2.671.471.474          | 5.268.005.464          |
| Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược                       | 66.998.496             | 66.998.496             |
|                                                           | <b>2.738.469.970</b>   | <b>5.335.003.960</b>   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

**13-15-17** Trương Định, P.6, Q.3

Báo cáo tài chính

Kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/09/2014

**8 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

**NGUYÊN GIÁ**

Số dư đầu năm

Số tăng trong kỳ

Số giảm trong kỳ

- Chuyển góp vốn cty con

- Thanh lý, nhượng bán

Số dư cuối kỳ

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Số dư đầu năm

Số tăng trong kỳ

- Trích khấu hao

Số giảm trong năm

- Chuyển góp vốn cty con

- Thanh lý, nhượng bán

Số dư cuối kỳ

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Số dư đầu năm

Số dư cuối kỳ

| Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý ; TS khác | Cộng           |
|---------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| 4.976.793.236             | 6.383.032.160                      | 2.922.398.462                          | 14.282.223.858 |
| -                         | -                                  | -                                      | -              |
| -                         | (449.536.748)                      | -                                      | (449.536.748)  |
| -                         | (449.536.748)                      | -                                      | (449.536.748)  |
| -                         | -                                  | -                                      | -              |
| 4.976.793.236             | 5.933.495.412                      | 2.922.398.462                          | 13.832.687.110 |
| 4.128.454.061             | 3.728.297.502                      | 2.755.732.335                          | 10.612.483.898 |
| 144.464.256               | 606.749.463                        | 39.815.269                             | 791.028.988    |
| 144.464.256               | 606.749.463                        | 39.815.269                             | 791.028.988    |
| -                         | (449.536.748)                      | -                                      | (449.536.748)  |
| -                         | (449.536.748)                      | -                                      | (449.536.748)  |
| -                         | -                                  | -                                      | -              |
| 4.272.918.317             | 3.885.510.217                      | 2.795.547.604                          | 10.953.976.138 |
| 848.339.175               | 2.654.734.658                      | 166.666.127                            | 3.669.739.960  |
| 703.874.919               | 2.047.985.195                      | 126.850.858                            | 2.878.710.972  |

**10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Phần mềm máy<br>tính | Cộng           |
|-------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                |
| Số dư đầu năm                 | 13.680.656.315       | 13.680.656.315 |
| Số tăng trong kỳ              | -                    | -              |
| - Mua sắm mới                 | -                    | -              |
| Số giảm trong kỳ              | -                    | -              |
| Số dư cuối kỳ                 | 13.680.656.315       | 13.680.656.315 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                |
| Số dư đầu năm                 | 5.094.274.315        | 5.094.274.315  |
| Số tăng trong kỳ              | 2.146.595.499        | 2.146.595.499  |
| - Trích khấu hao              | 2.146.595.499        | 2.146.595.499  |
| Số giảm trong năm             | -                    | -              |
| Số dư cuối kỳ                 | 7.240.869.814        | 7.240.869.814  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                |
| Số dư đầu năm                 | 8.586.382.000        | 8.586.382.000  |
| Số dư cuối kỳ                 | 6.439.786.501        | 6.439.786.501  |

**11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                               | 30/09/2014 | 01/01/2014 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Xây dựng cơ bản dở dang                       | 94.888.637 | 94.888.637 |
| - Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức | 94.888.637 | 94.888.637 |
|                                               | 94.888.637 | 94.888.637 |

**12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | Nhà cửa        | Cộng           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                |                |
| Số dư đầu năm                 | 11.740.332.435 | 11.740.332.435 |
| Số dư cuối kỳ                 | 11.740.332.435 | 11.740.332.435 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                |                |
| Số dư đầu năm                 | 4.380.510.466  | 4.380.510.466  |
| Số tăng trong kỳ              | 507.822.273    | 507.822.273    |
| - Trích khấu hao              | 507.822.273    | 507.822.273    |
| Số giảm trong năm             | -              | -              |
| Số dư cuối năm                | 4.888.332.739  | 4.888.332.739  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                |                |
| Số dư đầu năm                 | 7.359.821.969  | 7.359.821.969  |
| Số dư cuối kỳ                 | 6.851.999.696  | 6.851.999.696  |

**13 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                             | 30/09/2014      | 01/01/2014      |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Đầu tư vào công ty con <sup>(1)</sup>       | 396.741.871.236 | 394.960.871.236 |
| - Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức           | 37.000.000.000  | 37.000.000.000  |
| - Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình  | 24.889.158.681  | 24.889.158.681  |
| - Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (*) | 19.845.712.555  | 19.845.712.555  |
| - Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức        | 143.766.000.000 | 143.766.000.000 |
| - Công ty CP Thông Đức                      | 158.310.000.000 | 158.310.000.000 |
| - Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức    | 12.100.000.000  | 10.900.000.000  |
| - Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading  | 831.000.000     | 250.000.000     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC****Báo cáo tài chính**

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3

Kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/09/2014

|                                                               |                        |                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh <sup>(2)</sup></b> | <b>434.441.884.787</b> | <b>445.441.884.787</b> |
| - Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức                    | 129.161.260.800        | 129.161.260.800        |
| - Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú                      | 54.400.000.000         | 54.400.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á                                | -                      | 11.000.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú                            | 309.661.500            | 309.661.500            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long                           | 27.192.701.000         | 27.192.701.000         |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng                        | 26.695.200.000         | 26.695.200.000         |
| - Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức                             | 4.775.000.000          | 4.775.000.000          |
| - Công ty TNHH Bách Phú Thịnh                                 | 95.550.000.000         | 95.550.000.000         |
| - Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định (**)                    | 54.000.000.000         | 54.000.000.000         |
| - CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)                     | 1.229.000.000          | 1.229.000.000          |
| - Công ty LD Thuduchouse Property Venture                     | 41.129.061.487         | 41.129.061.487         |

| <b>CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>                        | <b>30/09/2014</b>  | <b>01/01/2014</b>  | <b>30/09/2014</b>        | <b>01/01/2014</b>        |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                                       | <b>Số lượng CP</b> | <b>Số lượng CP</b> | <b>582.650.828.896</b>   | <b>558.017.758.204</b>   |
| <b>Đầu tư chứng khoán</b>                                        |                    |                    | <b>153.798.209.952</b>   | <b>170.952.909.952</b>   |
| - Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (*)                           | 109.350            | 109.350            | 8.593.500.000            | 8.593.500.000            |
| - Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)                           | 156.942            | 156.942            | 10.227.309.952           | 10.227.309.952           |
| - NHTMCP Phương Đông (OCB) (**)                                  | 3.607.116          | 3.607.116          | 31.867.800.000           | 31.867.800.000           |
| - Tổng Cty CP Phong Phú (**)                                     | -                  | 3.331.125          | -                        | 37.154.700.000           |
| - CTCP ĐTHT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*)                      | 4.119.680          | 2.119.680          | 50.009.600.000           | 30.009.600.000           |
| - CTCP XNK & ĐT TTHuế (CĐ chiến lược)                            | 306.000            | 306.000            | 4.500.000.000            | 4.500.000.000            |
| - Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP                            | 320.000            | 320.000            | 3.200.000.000            | 3.200.000.000            |
| - Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế                       | 200.000            | 200.000            | 2.000.000.000            | 2.000.000.000            |
| - Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may                              | 3.450.000          | 3.450.000          | 41.400.000.000           | 41.400.000.000           |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú                               | 200.000            | 200.000            | 2.000.000.000            | 2.000.000.000            |
| <b>Góp vốn hợp tác kinh doanh</b>                                |                    |                    | <b>402.852.618.944</b>   | <b>385.814.848.252</b>   |
| - Góp vốn HTKD với Cty CP ĐT XD TM DV DL Đô Thành                |                    |                    | 211.428.125              | 211.428.125              |
| - Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An (GĐ2)                       |                    |                    | 82.996.882.654           | 73.019.130.189           |
| - Góp vốn Đầu tư khu tái định cư Tam Tân - Củ Chi                |                    |                    | 1.361.817.621            | 290.497.641              |
| - Góp vốn Đầu tư TTTM Phường Phước Long B                        |                    |                    | 173.238.804.166          | 174.399.406.544          |
| - Góp vốn Cty CP PTnhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức              |                    |                    | 58.119.015.620           | 58.119.015.620           |
| - Góp vốn hợp tác Sàn giao dịch ThucDuc House Vinatexland        |                    |                    | 535.492.176              | 1.285.332.380            |
| - Góp vốn ĐTDA TT TMDV VP Xanh - Cty CP TMDV Sài Gòn             |                    |                    | 19.039.235.195           | 11.995.045.753           |
| - Góp vốn dự án khu nhà ở TDH - Tocontap                         |                    |                    | 19.349.943.387           | 18.494.992.000           |
| - Góp vốn dự án Trường TH Tiến Thịnh - Cty TNHH TM Tiến Thịnh    |                    |                    | 48.000.000.000           | 48.000.000.000           |
| <b>Cho vay dài hạn</b>                                           |                    |                    | <b>26.000.000.000</b>    | <b>1.250.000.000</b>     |
| - Công ty Cổ Phần Thông Đức (***)                                |                    |                    | 26.000.000.000           | 1.250.000.000            |
| <b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn <sup>(5)</sup></b> |                    |                    | <b>(105.456.237.759)</b> | <b>(117.951.153.582)</b> |
| <b>Cộng</b>                                                      |                    |                    | <b>1.308.378.347.160</b> | <b>1.280.469.360.645</b> |

(\*) Các cổ phiếu đang được niêm yết trên thị trường chứng khoán tập trung

(\*\*) Trả cổ tức bằng cổ phiếu, chia thưởng cổ phiếu làm thay đổi số lượng cổ phiếu.

(\*\*\*) Thông Đức vay Hợp đồng vay số : 1685/HĐ -TD TDH -13 ngày 09/12/2013; HMTD là 28 tỷ; Mục đích vay : thanh toán nợ vay ngân hàng; thời hạn cho vay: 4 năm tính từ ngày giải ngân 10/12/2013; lãi suất 12% thả nổi theo ngân hàng HDBank.

**(1) Chi tiết đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty như sau:

| Tên công ty                              | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động KD chính      |
|------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức      | 100,00%       | 100,00%          | Dịch vụ                 |
| Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình | 100,00%       | 99,60%           | Sản xuất nước đá        |
| Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức    | 70,00%        | 70,00%           | Dịch vụ                 |
| Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức       | 70,00%        | 70,00%           | Kinh doanh bất động sản |
| Công ty CP Thông Đức                     | 71,96%        | 71,96%           | Khách sạn, nhà hàng     |
| Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức       | 75,00%        | 75,00%           | Kinh doanh bất động sản |
| Cty CP Thuduchouse Wood Trading          | 100,00%       | 58,00%           | Kinh doanh vật liệu,    |

**(2) Chi tiết đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

| Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty như sau: | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động KD chính      |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức                                    | 40,00%        | 40,00%           | Kinh doanh bất động sản |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú                                      | 27,00%        | 27,00%           | Kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á                                                | 36,67%        | 36,67%           | Kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú                                            | 20,00%        | 20,00%           | Kinh doanh bất động sản |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long                                           | 37,59%        | 37,59%           | Dệt may và đầu tư       |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng                                        | 22,49%        | 22,49%           | Đầu tư tài chính        |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức                                             | 47,75%        | 47,75%           | Xây lắp                 |
| Công ty TNHH Bách Phú Thịnh                                                 | 49,00%        | 49,00%           | Kinh doanh bất động sản |
| Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định                                         | 30,00%        | 30,00%           | Kinh doanh bất động sản |
| Công ty LD Thuduchouse Property Venture                                     | 100,00%       | 50,00%           | Kinh doanh bất động sản |
| CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)                                     | 24,58%        | 24,58%           | Quảng cáo, tư vấn ...   |

(\*) Các cổ phiếu đang được niêm yết trên thị trường chứng khoán tập trung

(\*\*) Trả cổ tức bằng cổ phiếu, chia thưởng cổ phiếu làm thay đổi số lượng cổ phiếu.

**(3) Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn :**

| Tên chứng khoán                             | Số lượng cổ phiếu | Giá trị theo giá thị trường | Giá trị theo sổ kế toán | Dự phòng giảm giá |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|
|                                             | (1)               | (2)                         | (3)                     | (4) = (2) - (3)   |
| Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)            | 109.350           | 2.012.040.000               | 8.593.500.000           | (6.581.460.000)   |
| Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)     | 156.942           | 4.002.021.000               | 10.227.309.952          | (6.225.288.952)   |
| Công ty CP ĐTH và BĐS Thái Bình Dương (PPI) | 4.119.680         | 46.964.352.000              | 50.009.600.000          | (3.045.248.000)   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐÚ****Báo cáo tài chính**

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3

Kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/09/2014

|                                               |        |                 |                 |                                 |
|-----------------------------------------------|--------|-----------------|-----------------|---------------------------------|
| Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng               | 22,49% | 65.181.391.144  | 26.695.200.000  | (13.806.086.868)                |
| Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế (1)        | 17,29% | 18.909.086.316  | 4.500.000.000   | (1.230.618.976)                 |
| Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình (1)  | 100%   | 15.225.146.775  | 24.889.158.681  | (8.628.496.610)                 |
| Công ty CP Thông Đức (1)                      | 71,96% | 125.556.365.851 | 158.310.000.000 | (62.748.325.587)                |
| Cty CP Đầu tư Phúc Thịnh Đức                  | 70%    | 201.636.033.401 | 143.766.000.000 | (1.573.720.943)                 |
| Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức                 | 75%    | 9.699.696.698   | 10.900.000.000  | (1.200.303.302)                 |
| Cty CP DV Xúc tiến TM Hiệp Hội DN TPHCM (TPS) | 24,58% | 2.997.422.749   | 1.229.000.000   | (416.688.521)                   |
|                                               |        |                 |                 | <b><u>(105.456.237.759)</u></b> |

(1) Vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2014

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐÚ

## Báo cáo tài chính

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3

Kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/09/2014

**14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

|                                             | 30/09/2014           | 01/01/2014           |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí thuê tài sản dài hạn Văn phòng      | 892.920.000          | 887.040.000          |
| Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất Văn phòng | -                    | 48.176.217           |
| Chi phí bán hàng chờ phần bổ                | 1.007.100.000        | 1.196.904.221        |
| Chi phí sửa chữa hồ bơi                     | -                    | 59.611.884           |
| Chi phí SC nội thất TED                     | -                    | 55.498.748           |
|                                             | <b>1.900.020.000</b> | <b>2.247.231.070</b> |

**15 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ

|  | 30/09/2014           | 01/01/2014           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | 2.769.489.301        | 3.147.146.933        |
|  | <b>2.769.489.301</b> | <b>3.147.146.933</b> |

**16 TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

Ký quỹ dài hạn BQL Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô  
Ký quỹ thuê văn phòng

|  | 30/09/2014           | 01/01/2014           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | -                    | 4.000.000.000        |
|  | 2.328.354.000        | 2.328.354.000        |
|  | <b>2.328.354.000</b> | <b>6.328.354.000</b> |

**17 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN****Vay ngắn hạn (\*)**

|                    |                 |                 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| - Vay ngân hàng    | 100.236.182.914 | 122.295.116.906 |
| - Vay tổ chức khác | 9.500.000.000   | 29.500.000.000  |

**Vay dài hạn đến hạn trả (\*\*)**

|  |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | <b>33.320.000.000</b>  | <b>68.315.000.000</b>  |
|  | <b>143.056.182.914</b> | <b>220.110.116.906</b> |

**(\*) Chi tiết vay ngắn hạn:****Vay ngân hàng**

|                                                      | 30/09/2014     | 01/01/2014     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| - Ngân hàng TMCP Đại Á - CN HCM (1)                  | 29.742.240.726 | 49.938.111.822 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (2)   | 21.793.942.188 | 22.276.921.111 |
| - NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn (3) | 36.300.000.000 | 36.180.083.973 |
| - NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (4)    | 12.400.000.000 | 13.900.000.000 |

**Vay tổ chức khác**

|                                         |                        |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Tổng Công ty Phong Phú (5)            | -                      | 3.500.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (6)      | -                      | 3.500.000.000          |
| - Cty TNHH XD Phong Đức (7)             | -                      | 1.000.000.000          |
| - Cty TC CP Dệt may VN (8)              | -                      | 20.000.000.000         |
| - Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức (9)    | 1.500.000.000          | 1.500.000.000          |
| - Cty CP PHTT CN & SXKD Dệt may VN (10) | 8.000.000.000          | -                      |
|                                         | <b>109.736.182.914</b> | <b>151.795.116.906</b> |

**VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)****(\*\*) Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả**

|                                                  | 30/09/2014            | 01/01/2014            |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn     | -                     | 4.400.000.000         |
| Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh | 1.250.000.000         | 6.500.000.000         |
| Ngân hàng thương mại cổ phần đại Á (1)           | 31.690.000.000        | 55.895.000.000        |
| NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn   | 380.000.000           | 1.520.000.000         |
|                                                  | <b>33.320.000.000</b> | <b>68.315.000.000</b> |

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**

**(1) Hợp đồng tín dụng số HM13/0227/HCM ngày 31/07/2013- NH TM Cổ Phần Đại Á, với các chi tiết sau:**

- Hạn mức tín dụng: 50 tỷ đồng VND.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh (31/12/2013 từ 12,8%/năm).
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản quyền SDD.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 29.742.240.726đồng.

**(2) NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :**

**Hợp đồng tín dụng số 23/13/HDTDHM/NHCT946-TDH 13/08/2013 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :**

- Hạn mức tín dụng: 22.299.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản quyền SH 33 căn hộ TDH Trường Thọ
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 21.793.942.188đồng.

**(3) NH Phát triển nhà DB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn :**

a) Hợp đồng tín dụng số H.M.0242.12/ HĐTD ngày 28/11/2012, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 3.107.815.398đồng.

b) Hợp đồng tín dụng số H.M.0181.13/ HĐTD ngày 25/12/2013 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 36.500.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 33.192.184.602đồng.

**(4) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.14.19 ngày 17/07/2014 - NHTMCP VN Thương Tín CNHCM (Vietbank)**

- Hạn mức tín dụng: 13.900.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 12.400.000.000đồng.

**(5) Hợp đồng tín dụng số 92/HĐ.PP-TDH ngày 20/06/2011; PLHD 18/12/2013-Tổng Cty CP Phong Phú:**

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 11,5% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 tỷ đồng.

**(6) 1.Hợp đồng tín dụng số 1204/HĐ- DAL- TDH-11 ngày 14/12/2011; PL 26/03/2013 - Cty CP Địa Ốc Đại**

- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 01 tháng;
- Lãi suất cho vay: 11%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.

**(6) 2. Hợp đồng tín dụng số 01/2014/HĐVV- 05/032014; - Cty CP Địa Ốc Đại Á:**

- Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 03 tháng;
- Lãi suất cho vay: 11%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 tỷ đồng.

**(7) Hợp đồng tín dụng số 030/HĐCV12 ngày 16/01/2012; PL- Cty TNHH XD Phong Đức:**

- Hạn mức tín dụng: 1.500.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 10%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 tỷ đồng.

**(8) Hợp đồng tín dụng số 04/2013/HĐKT-NH ngày 21/03/2013- Cty tài chính CP Dệt May CN CN TPHCM với các điều khoản sau :**

- Hạn mức tín dụng: 20 tỷ đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 11,040% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp cổ phần Công ty CP Đầu Tư Phước Long
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 tỷ đồng.

**(9) Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức :****(a) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐCV ngày 05/02/2013; PL 31/07/2013 với các điều khoản sau :**

- Hạn mức tín dụng: 700.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 10% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 700.000.000 đồng.

**(b) Hợp đồng tín dụng số 03/HĐCV ngày 26/03/2013; PL 24/09/2014 với các điều khoản sau :**

- Hạn mức tín dụng: 600.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 9% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 600.000.000 đồng.

**(c) Hợp đồng tín dụng số 04/HĐCV ngày 25/06/2013; PL 11/10/2013 với các điều khoản sau :**

- Hạn mức tín dụng: 200.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 10% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 200.000.000 đồng.

**10. Hợp đồng tín dụng số 11/HĐITC ngày 27/08/2014;- CTY PTHT CN & SXKD dệt may VN :**

- Hạn mức tín dụng: 22 tỷ đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: 10% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 8 tỷ đồng.

**18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                                        | 30/09/2014         | 01/01/2014           |
|----------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng                  | 184.364.211        | 4.584.343.806        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | -                  | -                    |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 26.020.428         | 33.628.359           |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 426.034.960        | 426.034.960          |
|                                        | <b>636.419.599</b> | <b>5.044.007.125</b> |

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

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                                       | 30/09/2014            | 01/01/2014            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Trích trước CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú | 12.588.587.731        | 12.588.587.731        |
| Trích trước chi phí phải trả khác                     | 341.596.456           | 969.539.298           |
|                                                       | <b>12.930.184.187</b> | <b>13.558.127.029</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐÚ

## Báo cáo tài chính

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3

Kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/09/2014

|                                                                   |  | 30/09/2014             | 01/01/2014             |
|-------------------------------------------------------------------|--|------------------------|------------------------|
| <b>20 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC</b>             |  |                        |                        |
| Kinh phí công đoàn                                                |  | 77.662.704             | 77.651.567             |
| Bảo hiểm xã hội                                                   |  | 77.526.676             | 35.314.418             |
| Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án                      |  | 1.337.994.575          | 1.328.137.582          |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                     |  | 620.000.000            | 10.630.000.000         |
| Phải trả cổ tức, trái tức cho cổ đông                             |  | 1.658.997.000          | 2.113.346.000          |
| Phải trả lãi vay                                                  |  | 3.143.600.822          | 3.176.550.294          |
| Phải trả tạm mượn vốn                                             |  | 11.966.106.355         | 5.226.106.355          |
| Phải trả, phải nộp khác                                           |  | 646.588.800            | 783.622.413            |
| Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town                    |  | 41.146.518.730         | 24.504.615.132         |
| Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.                             |  | 2.935.294.092          | 2.361.025.523          |
| Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình                              |  | 2.245.604.820          | 1.883.923.969          |
| Phải trả trái phiếu không chuyển đổi                              |  | 8.613.400.000          | 88.063.489.000         |
|                                                                   |  | <b>74.469.294.574</b>  | <b>140.183.782.253</b> |
| <b>21 . PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC</b>                                 |  |                        |                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                      |  | 1.311.469.935          | 882.887.618            |
| Phải trả dài hạn khác:                                            |  | 39.081.159.460         | 49.934.229.260         |
| - Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2               |  | 29.059.748.573         | 39.912.818.373         |
| - Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty Đầu Tư Phước Long                 |  | 85.085.000             | 85.085.000             |
| Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình         |  |                        |                        |
| - Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi.                         |  | 91.438.998             | 91.438.998             |
| Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình         |  |                        |                        |
| - Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang.                             |  | 8.372.110.343          | 8.372.110.343          |
| Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị mới Bình         |  |                        |                        |
| - Chiêu với Công ty CP XD&KD Địa ốc Hòa Bình.                     |  | 1.472.776.546          | 1.472.776.546          |
|                                                                   |  | <b>40.392.629.395</b>  | <b>50.817.116.878</b>  |
| <b>22 VAY VÀ NỢ DÀI HẠN</b>                                       |  |                        |                        |
| <b>Vay dài hạn <sup>(*)</sup></b>                                 |  |                        |                        |
| - Vay ngân hàng                                                   |  | 341.350.000.000        | 269.350.000.000        |
| - Vay tổ chức khác                                                |  | 3.750.000.000          | 3.750.000.000          |
|                                                                   |  | <b>345.100.000.000</b> | <b>273.100.000.000</b> |
| <b>(*) Chi tiết vay dài hạn</b>                                   |  |                        |                        |
| Vay Ngân hàng                                                     |  | 341.350.000.000        | 269.350.000.000        |
| - NH TMCP Công thương VN - CN Đồng Sài Gòn <sup>(1)</sup>         |  | -                      | -                      |
| - Ngân hàng TMCP Đại Á <sup>(2)</sup>                             |  | 332.870.000.000        | 260.870.000.000        |
| - NH PTN ĐB Sông Cửu Long -CN Chợ Lớn <sup>(3)</sup>              |  | 8.480.000.000          | 8.480.000.000          |
| Vay tổ chức khác                                                  |  | 3.750.000.000          | 3.750.000.000          |
| - Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh <sup>(4)</sup> |  | 3.750.000.000          | 3.750.000.000          |
|                                                                   |  | <b>345.100.000.000</b> | <b>273.100.000.000</b> |

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn**

Hợp đồng tín dụng số 11.33.0002/HĐTD ngày 28/01/2011- NH TM CP CN Đông Sài Gòn, với các (1) điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 40 tỷ VND;
- Thời hạn giải ngân: 12 tháng
- Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên

Mục đích vay: Hợp tác kinh doanh Dự án Khu dân cư Trung tâm thị trấn Bến

- Lũc giai đoạn 2;
- Lãi suất cho vay: Lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản;

**Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả là 0 đồng.**

a.Hợp đồng tín dụng số 11/024/HCM ngày 09/03/2011- NH TM CP Đại Á, với các điều khoản chi (2) tiết sau:

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 100 tỷ VND;
- Thời hạn giải ngân: 12 tháng
- Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
- Mục đích vay: Góp vốn dự án nhà ở và TT TM DV Tại P.Phước Long B, Quận 9.
- Lãi suất cho vay: Lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản;

**Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ 51,1 tỷ đ. Vay dài hạn đến hạn trả 2,580 tỷ đồng.**

(2) b.Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012- PL 31/07/2013 với chi tiết sau:

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 100 tỷ VND;
- Thời hạn giải ngân: 48 tháng
- Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Lãi suất cho vay: Lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản;

**Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ 81,77 tỷ đ. Vay dài hạn đến hạn trả 4,11 tỷ đồng.**

(2) C) Hợp đồng tín dụng số TD13/0332/HCM ngày 26/11/2013- NH TM CP Đại Á, với chi tiết sau:

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 250 tỷ VND;
- Thời hạn giải ngân: 12 tháng
- Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
- Mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn
- Lãi suất cho vay: Lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- Hình thức : đảm bảo bằng tài sản;

**Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ 200 tỷ đ. Vay dài hạn đến hạn trả 25 tỷ đồng.**

**Hợp đồng DA 0096.13/HĐTD ngày 09/08/2013- NH PTN ĐBSCL, với các điều khoản chi tiết sau:**

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 10 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Góp vốn KD với Công ty CP Thương Mại -DV Sài Gòn (SATRASECO) để đầu tư
- XD TT Cao Ốc Hàng Xanh tại số 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản;
- Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ 8.480.000.000đ. Vay dài hạn đến hạn trả
- 380 triệu đồng.

**(4) Hợp đồng tín dụng số 303/2010/HĐTD - ĐTTC - TD ngày 04/08/2010, với các điều khoản chi tiết sau:**

- Số tiền ngân hàng cho vay: 40 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Đầu tư XD CC TDH Phước Bình
- Thời hạn cho vay: 60 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: bảo lãnh tín dụng
- Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ là 3.750.000.000 đồng + Số dư nợ gốc dài hạn đến hạn trả là 1,25 tỷ đồng.

22' NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| Chỉ tiêu                | Vốn đầu tư<br>của CSH | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu<br>quỹ | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ dự<br>phòng<br>tài chính | Lợi nhuận<br>chưa phân<br>phối | Cộng vốn<br>chủ sở hữu |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1. Số dư đầu năm        | 381.504.200.000       | 436.306.517.171         | (2.963.607.112) | 427.457.116.723          | 37.875.000.000               | 23.476.886.388                 | 1.303.656.113.170      |
| 2. Tăng trong kỳ này    | -                     | -                       | -               | -                        | 275.420.000                  | 18.115.737.317                 | 18.391.157.317         |
| Tăng trong kỳ           | -                     | -                       | -               | -                        | 275.420.000                  | -                              | 275.420.000            |
| Lợi nhuận tăng trong kỳ | -                     | -                       | -               | -                        | -                            | 18.115.737.317                 | 18.115.737.317         |
| 3. Giảm trong kỳ này    | - 2.236.552.473       | 2.963.607.112           | -               | -                        | -                            | 3.567.800.732                  | 8.767.960.317          |
| Giảm trong kỳ           | - 2.236.552.473       | 2.963.607.112           | -               | -                        | -                            | -                              | 5.200.159.585          |
| Phân phối LN            | -                     | -                       | -               | -                        | -                            | 3.567.800.732                  | 3.567.800.732          |
| 4. Số dư cuối kỳ này    | 381.504.200.000       | 434.069.964.698         | -               | 427.457.116.723          | 38.150.420.000               | 38.024.822.973                 | 1.319.206.524.394      |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐÚ**

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3

**Báo cáo tài chính**

Kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/09/2014

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                         | Tỷ lệ<br>(%) | 30/09/2014             | Tỷ lệ<br>(%) | 01/01/2014             |
|-------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Vốn góp của các cổ đông | 100%         | 381.504.200.000        | 100%         | 381.504.200.000        |
|                         | <b>100%</b>  | <b>381.504.200.000</b> | <b>100%</b>  | <b>381.504.200.000</b> |

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

|                                                                                                                                         | 9 tháng đầu năm 2014 | Năm 2013        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                                                                                                               | 381.504.200.000      | 381.504.200.000 |
| - Vốn góp đầu năm                                                                                                                       | 381.504.200.000      | 378.750.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong kỳ                                                                                                                 | -                    | 2.754.200.000   |
| - Vốn góp cuối kỳ                                                                                                                       | 381.504.200.000      | 381.504.200.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                                                                                                               |                      |                 |
| - Nghị quyết 368/NQ-ĐHCD - Đại hội cổ đông Cty ngày 15/04/2014 là 5% cổ tức 2013 trên mệnh giá<br>Tạm ứng 5% cổ tức 2014 trên mệnh giá. |                      |                 |

**d) Cổ phiếu**

|                                                  | 30/09/2014 | 01/01/2014 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 38.150.420 | 38.150.420 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng           | 38.150.420 | 38.150.420 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 38.150.420 | 38.150.420 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                   | -          | 180.060    |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | -          | 180.060    |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 38.150.420 | 37.970.360 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 38.150.420 | 37.970.360 |
| Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần |            |            |

**e) Các quỹ công ty :**

|                        | 30/09/2014             | 01/01/2014             |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển  | 427.457.116.723        | 427.457.116.723        |
| Quỹ dự phòng tài chính | 38.150.420.000         | 37.875.000.000         |
|                        | <b>465.607.536.723</b> | <b>465.332.116.723</b> |

Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để mở rộng kinh doanh trong tương lai; bổ sung vốn điều lệ của Công ty.
- Quỹ dự phòng tài chính theo điều lệ tổ chức và hoạt động Cty được trích lập không vượt quá 10% lợi nhuận sau thuế và được trích đến khi bằng 10% vốn điều lệ. Quỹ dự phòng tài chính được dùng :
  - + Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh.
  - + Bù đắp khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

**23 . VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG**

|                               | 30/09/2014            | 01/01/2014            |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tài sản giữ hộ <sup>(1)</sup> | 22.737.627.000        | 22.737.627.000        |
|                               | <b>22.737.627.000</b> | <b>22.737.627.000</b> |

(1) Công ty được giao tiếp nhận và quản lý một số tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước tại Dự án Chợ đầu mối phía đông Thành phố (Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức) theo Quyết định 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh v/v 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.

|                                                        |                             |                             |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>  | <b>9 tháng đầu năm 2014</b> | <b>9 tháng đầu năm 2013</b> |
| Doanh thu bán hàng hóa                                 | 196.808.287.900             | 199.168.209.120             |
| Doanh thu XNK                                          | 5.204.047.458               | -                           |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                             | 10.210.864.047              | 4.678.232.099               |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư               | 1.576.247.995               | 1.344.247.338               |
|                                                        | <b>213.799.447.400</b>      | <b>205.190.688.557</b>      |
| <b>25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>                 | <b>9 tháng đầu năm 2014</b> | <b>9 tháng đầu năm 2013</b> |
| Hàng bán bị trả lại                                    | 37.533.699.278              | 30.772.349.607              |
|                                                        | <b>37.533.699.278</b>       | <b>30.772.349.607</b>       |
| <b>26 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b> | <b>9 tháng đầu năm 2014</b> | <b>9 tháng đầu năm 2013</b> |
| Doanh thu thuần về bán hàng hóa                        | 159.274.588.622             | 168.395.859.513             |
| Doanh thu xuất khẩu                                    | 5.204.047.458               | -                           |
| Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ                    | 10.210.864.047              | 4.678.232.099               |
| Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư         | 1.576.247.995               | 1.344.247.338               |
|                                                        | <b>176.265.748.122</b>      | <b>174.418.338.950</b>      |
| <b>27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>                             | <b>9 tháng đầu năm 2014</b> | <b>9 tháng đầu năm 2013</b> |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                            | 139.330.964.193             | 110.964.152.233             |
| Giá vốn của hàng hóa xuất khẩu                         | 5.099.906.509               | -                           |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                        | 3.121.743.004               | 3.695.088.861               |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư                 | 805.582.002                 | 876.351.036                 |
|                                                        | <b>148.358.195.708</b>      | <b>115.535.592.130</b>      |
| <b>28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                | <b>9 tháng đầu năm 2014</b> | <b>9 tháng đầu năm 2013</b> |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn                          | 3.496.098.451               | 207.456.036                 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                            | 15.662.363.414              | 10.007.908.139              |
| Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán                       | 27.140.650.000              | -                           |
|                                                        | <b>46.299.111.865</b>       | <b>10.215.364.175</b>       |
| <b>29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>                            | <b>9 tháng đầu năm 2014</b> | <b>9 tháng đầu năm 2013</b> |
| Lãi tiền vay                                           | 38.639.429.825              | 50.315.429.655              |
| Hoàn nhập phòng đầu tư chứng khoán dài hạn             | (12.494.915.823)            | -                           |

|                                                   |                                 |                                 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Lập dự phòng đầu tư dài hạn                       |                                 | 5.336.879.763                   |
|                                                   | <b>26.144.514.002</b>           | <b>55.652.309.418</b>           |
| <b>30 THU NHẬP KHÁC</b>                           | <b>9 tháng đầu năm<br/>2014</b> | <b>9 tháng đầu năm<br/>2013</b> |
| Thu nhập từ thanh lý CCDC                         | 20.363.639                      | 40.000.000                      |
| Phạt vi phạm hợp đồng                             | 995.821.470                     | 982.083.887                     |
| Thu nhập từ bồi thường kênh ba bờ                 | -                               | 1.138.152.000                   |
| Thu nhập từ chênh lệch góp vốn bằng TSCĐ          | 481.000.000                     |                                 |
| Thu nhập khác                                     | 1.949.699.572                   | 5.658.515                       |
|                                                   | <b>3.446.884.681</b>            | <b>2.165.894.402</b>            |
| <b>31 CHI PHÍ KHÁC</b>                            | <b>9 tháng đầu năm<br/>2014</b> | <b>9 tháng đầu năm<br/>2013</b> |
| Phạt vi phạm hợp đồng                             | 64.441.528                      | 307.392.165                     |
| Chi phí khác                                      | 57.436.367                      | 457.375.065                     |
|                                                   | <b>121.877.895</b>              | <b>764.767.230</b>              |
| <b>32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>              | <b>9 tháng đầu năm<br/>2014</b> | <b>9 tháng đầu năm<br/>2013</b> |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                 | 19.291.891.023                  | (12.127.194.392)                |
| Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia    | (15.662.363.414)                | (10.007.908.139)                |
| Chi phí lãi vay không được khấu trừ khi tính thuế | -                               | -                               |
| Tổng lợi nhuận tính thuế                          | 3.629.527.609                   | (22.135.102.531)                |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 22%                             | 25%                             |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành      | 798.496.074                     |                                 |

**33 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

|                                                                      | 9 tháng đầu năm 2014 | 9 tháng đầu năm 2013 |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc Cty : | 1.286.054.827        | 1.436.371.443        |

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau:

| Tên công ty / Mỗi quan hệ                              | Giao dịch                   | Giá trị giao dịch |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con   | Nhờ thu tiền ô vữa          | 21.749.978.211    |
|                                                        | Thuê văn phòng              | 707.245.686       |
|                                                        | Dịch vụ                     | 147.272.727       |
|                                                        | Lợi nhuận 2013 (DT 2013)    | 2.985.697.578     |
|                                                        | Lợi nhuận 2013 (DT 2014)    | 2.886.003.162     |
|                                                        | Lợi nhuận 6 TĐN 2014        | 4.248.032.867     |
|                                                        | Phí thu hộ 2013             | 627.942.842       |
|                                                        | Mượn vốn                    | 15.100.000.000    |
|                                                        | Trả tiền tạm mượn vốn       | 8.900.000.000     |
| Cty TNHH DV Tam Bình TĐ Công ty con                    | Tiền thuê đất               | 166.794.950       |
|                                                        | Thuê văn phòng              | 74.468.574        |
|                                                        | Lợi nhuận                   | 152.530.937       |
|                                                        | Dịch vụ quản lý chung cư... | 1.206.098.826     |
|                                                        | Cung cấp DV quảng cáo       | 481.125.000       |
|                                                        | Tạm mượn vốn                | 1.000.000.000     |
|                                                        | Trả vốn                     | 500.000.000       |
| Công ty Cổ Phần Thông Đức Công ty con                  | Trả TDH tiền thuê đất       | 542.005.600       |
|                                                        | Dịch vụ phòng               | 21.923.637        |
|                                                        | Vay vốn TDH                 | 24.750.000.000    |
| Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình - Công ty con | Lãi vay                     | 2.474.375.000     |
|                                                        | Mua hàng                    | 9.621.820         |
|                                                        | Tiền thuê đất               | 33.952.800        |
| Cty TNHH Phúc Thịnh Đức Công ty con                    | Thuê văn phòng              | 64.545.457        |
|                                                        | Chi phí lãi vay             | 113.750.002       |
| CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING Công ty con            | Góp vốn                     | 100.000.000       |

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Góp vốn bằng TSCĐ   | 481.000.000 |
| Thuê VP Trương Định | 81.818.181  |
| Thuê xe             | 23.939.388  |

|                          |         |               |
|--------------------------|---------|---------------|
| Huế nhà Thủ Đức- Cty con | Góp vốn | 1.200.000.000 |
|--------------------------|---------|---------------|

**Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:**

| Tên công ty / Mỗi quan hệ                            | Giao dịch                  | Giá trị khoản (phải trả); phải thu |
|------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
|                                                      | Cho thuê Kiosque           | 233.360.040                        |
|                                                      | Cho thuê ô vựa             | 33.793.257.681                     |
| Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con | Ký quỹ thuê văn phòng      | (97.433.420)                       |
|                                                      | DV vệ sinh                 | (54.000.000)                       |
|                                                      | Mượn vốn                   | (6.200.000.000)                    |
|                                                      |                            |                                    |
| Cty TNHH DV Tam Bình TĐ - Cty con                    | Cung cấp dịch vụ môi giới  | (245.087.584)                      |
|                                                      | Nhận ký quỹ thuê văn phòng | (13.700.000)                       |
|                                                      | DV phí quản lý             | 310.609.583                        |
|                                                      | Thuê văn phòng             | 18.244.947                         |
|                                                      | Tạm mượn vốn               | (500.000.000)                      |
|                                                      |                            |                                    |
| Công ty Cổ Phần Thông Đức - Công ty con              | Vay vốn                    | 28.000.000.000                     |
|                                                      | Lãi vay phải trả           | 1.381.958.333                      |
|                                                      |                            |                                    |
| Cty TNHH Phúc Thịnh Đức Công ty con                  | Ký quỹ thuê VP             | (14.000.000)                       |
|                                                      | TDH vay vốn                | (1.500.000.000)                    |
|                                                      | Lãi vay                    | (50.833.334)                       |
|                                                      | Thuê văn phòng             | 15.000.000                         |
|                                                      |                            |                                    |
| CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING Công ty con          | Thuê VP                    | 40.000.000                         |

Ghi chú: Giá trị khoản phải thu ghi số dương và giá trị khoản phải trả ghi số âm.

**34 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố :**

|                              | 9 tháng đầu năm 2014 | 9 tháng đầu năm 2013 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí NVL, công cụ dụng cụ | 816.080.602          | 797.086.327          |
| Chi phí nhân công            | 9.439.870.019        | 10.002.653.459       |
| Chi phí khấu hao             | 3.445.446.760        | 1.457.798.484        |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC****Báo cáo tài chính****13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3***Kỳ kế toán từ 01/01/2014 đến 30/09/2014*

Chi phí DV mua ngoài

71.043.000.657

42.537.272.118

Chi phí khác bằng tiền

63.845.847.045

52.093.784.067

**Cộng****148.590.245.083****106.888.594.455****35 THÔNG TIN KHÁC****1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

**2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán:**

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty

**3 Thông tin hoạt động liên tục**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình

**4 Những thông tin khác**

Quyết định số 4530/QĐ-UB ngày 05 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức để đầu tư xây dựng chợ đầu mối phía Đông thành phố và hạ tầng khu nhà ở phố chợ tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức và các ngành chức năng quản lý. Theo đó, Công ty đang thực hiện quản lý và khai thác nhà lồng chợ A, nhà lồng chợ B, C và các công trình phụ trợ khác, các tài sản này sẽ được bàn giao lại sau khi hết hạn hợp đồng thuê ký với tiểu thương kinh doanh tại chợ ngày 03/07/2053.

Lập ngày 23 tháng 10 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

**LÊ CHÍ HIẾU**