

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III

NĂM 2013

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 2013

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	7-33

Lập, ngày 15 tháng 10 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ CHÍ HIẾU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ III NĂM 2013****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
TÀI SẢN				
A . Tài sản ngắn hạn	100		694.386.392.465	739.348.358.009
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	33.653.064.965	27.398.549.868
1. Tiền	111		33.653.064.965	27.398.549.868
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4	10.920.862.171	11.450.820.788
1. Đầu tư ngắn hạn	121		10.920.862.171	11.450.820.788
III. Các khoản phải thu	130		210.121.682.816	223.045.342.626
1. Phải thu của khách hàng	131		160.672.934.653	165.765.890.315
2. Trả trước cho người bán	132		36.597.959.716	30.021.682.457
5. Các khoản phải thu khác	135	5	12.850.788.447	27.257.769.854
IV. Hàng tồn kho	140	6	434.783.836.360	469.253.500.374
1. Hàng tồn kho	141		434.783.836.360	469.253.500.374
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.906.946.153	8.200.144.353
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		156.867.657	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	4.409.726.857
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	4.750.078.496	3.790.417.496
B . Tài sản dài hạn	200		1.312.784.573.072	1.323.019.190.290
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		12.636.011.367	13.106.432.123
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	3.954.740.730	4.417.894.383
- Nguyên giá	222		14.282.223.859	14.109.020.948
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(10.327.483.129)	(9.691.126.565)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	9	-	7.267.103
- Nguyên giá	228		5.094.274.315	5.094.274.315
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(5.094.274.315)	(5.087.007.212)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	8.681.270.637	8.681.270.637
III. Bất động sản đầu tư	240	11	7.529.096.060	8.036.918.333
- Nguyên giá	241		11.740.332.435	11.740.332.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ III NĂM 2013****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(4.211.236.375)	(3.703.414.102)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	1.276.317.505.123	1.269.663.255.198
1. Đầu tư vào công ty con	251		394.560.871.236	392.854.736.986
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		444.403.223.287	447.403.223.287
3. Đầu tư dài hạn khác	258		551.102.669.687	537.817.650.569
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(113.749.259.087)	(108.412.355.644)
V. Tài sản dài hạn khác	260		16.301.960.522	32.212.584.636
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	2.826.459.589	18.737.083.703
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	14	3.147.146.933	3.147.146.933
3. Tài sản dài hạn khác	268	15	10.328.354.000	10.328.354.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.007.170.965.537	2.062.367.548.299

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ III NĂM 2013****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
NGUỒN VỐN				
A . Nợ phải trả	300		723.887.686.568	767.478.922.550
I. Nợ ngắn hạn	310		293.559.663.832	433.691.859.820
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	16	158.601.939.557	294.383.258.503
2. Phải trả cho người bán	312		41.324.399.432	45.964.879.351
3. Người mua trả tiền trước	313		17.700.381.162	19.868.805.641
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	5.819.574.012	16.510.832.476
5. Phải trả người lao động	315		46.770.573	862.197.155
6. Chi phí phải trả	316	18	12.588.587.731	12.593.042.276
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	19	56.686.299.280	41.438.663.226
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi			791.712.085	2.070.181.192
II. Nợ dài hạn	330		430.328.022.736	333.787.062.730
3. Phải trả dài hạn khác	333	20	50.883.429.787	55.729.503.355
4. Vay và nợ dài hạn	334	21	377.190.828.163	271.023.100.000
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		2.253.764.786	7.034.459.375
B . Nguồn vốn chủ sở hữu	400		1.283.283.278.968	1.294.888.625.749
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410	22	1.283.283.278.968	1.294.888.625.749
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		380.930.860.000	378.750.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		435.647.657.171	433.026.847.171
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(2.963.470.112)	(2.962.357.112)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		427.457.116.723	430.012.727.990
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		37.875.000.000	37.875.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4.336.115.186	18.186.407.700
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Tổng cộng nguồn vốn	440		2.007.170.965.537	2.062.367.548.299

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ III NĂM 2013****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013**

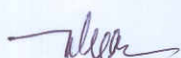
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
Chỉ tiêu		Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	23		22.737.627.000	22.737.627.000

Lập ngày 15 tháng 10 năm 2013

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 2013**

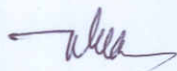
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2013		Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	24	66.923.846.485	25.255.616.258	205.190.688.557	91.553.855.614
2. Các khoản giảm trừ	2	25	11.508.301.569	6.852.860.192	30.772.349.607	19.639.998.683
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	55.415.544.916	18.402.756.066	174.418.338.950	71.913.856.931
4. Giá vốn hàng bán	11	27	27.064.712.666	10.065.951.760	115.535.592.130	43.814.049.720
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		28.350.832.250	8.336.804.306	58.882.746.820	28.099.807.211
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	4.060.494.621	4.254.947.363	10.215.364.175	31.823.327.590
7. Chi phí tài chính	22	29	11.391.795.071	8.626.777.404	55.652.309.418	34.662.006.405
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.945.851.271	6.431.056.928	50.315.429.655	30.145.798.618
8. Chi phí bán hàng	24		184.188.069	121.734.339	945.838.988	778.314.720
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.726.929.737	4.886.313.728	26.028.284.153	21.649.842.599
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.108.413.994	(1.043.073.802)	(13.528.321.564)	2.832.971.077
11. Thu nhập khác	31	30	505.385.801	1.057.876.400	2.165.894.402	2.031.797.089
12. Chi phí khác	32	31	21.990.309	12.203.864	764.767.230	149.633.844
13. Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		483.395.492	1.045.672.536	1.401.127.172	1.882.163.245
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		13.591.809.486	2.598.734	(12.127.194.392)	4.715.134.322
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	234.134.215
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		13.591.809.486	2.598.734	(12.127.194.392)	4.481.000.107

Lập ngày 14 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
QUÝ III NĂM 2013
 (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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG, KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		124.539.809.287	147.493.176.524
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(38.120.024.436)	(66.679.431.154)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.026.113.459)	(13.257.646.224)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(27.831.865.214)	(52.555.856.649)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(10.686.134.577)	(2.324.632.413)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		31.380.514.501	57.982.685.753
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(29.312.574.848)	(82.149.471.151)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		39.943.611.254	(11.491.175.314)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.545.454)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		40.000.000	1.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(8.030.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			1.063.781.893
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(39.940.049.658)	(41.467.832.850)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		47.648.896.290	47.326.450.920
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.215.364.175	26.826.449.731
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		17.949.665.353	25.720.667.876
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(543.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		106.195.369.738	126.353.239.635
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(157.833.588.248)	(162.547.617.574)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(2.419.610.902)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(51.638.761.510)	(38.613.988.841)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)	50		6.254.515.097	(24.384.496.279)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		27.398.549.868	31.835.624.474
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	VII.34	33.653.064.965	7.451.128.195

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Ngày 14 tháng 10 năm 2013

Tổng Giám Đốc

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lê Chí Hiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III NĂM 2013

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 13 ngày 14/05/2013 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: 380.930.860.000VND. Tương đương 38.093.086 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 thép (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 đấu giá 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 30/09/2013 Công ty có 101 nhân viên; 31/12/2012 : 107 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 Đông 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.

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 Gia 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.

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 89/2009/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 30/09/2013
- 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 30/09/2013
- 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 31/12/2012 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 bỏ 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 hủy 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 phần 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

	30/09/2013	01/01/2013
Tiền mặt	59.136.291	5.085.543.793
Tiền gửi ngân hàng	33.593.928.674	22.313.006.075
	33.653.064.965	27.398.549.868

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/09/2013	01/01/2013
Cho vay ngắn hạn (*)	41547	01/01/2013
Hợp tác KD - Cty CP Đầu tư căn Nhà Mơ Ước	920.862.171	11.450.820.788
(283/HĐHTKD/2013 ngày 05/03/2013- 01 năm)	10.000.000.000	-
	10.920.862.171	11.450.820.788

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

Đối tượng	Hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	Số tiền
Cty TNHH Hoa Trí Thiện	1435/HĐTD-TDH	6 tháng	1,58%/tháng	590.862.171
Tạp chí Bất Động Sàn Nhà Đất Việt	0112/HĐVV-25/07/2012	20 ngày		30.000.000
Cty CP PT Hạ Tầng Và BĐS Thái Bình Dương	864/HĐ-TD-TDH-13;14/6/13	30 ngày	14,5%/năm	300.000.000

920.862.171**5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>30/09/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận các Cty thành viên được chia	1.320.000.000	10.957.464.307
Phải thu lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	3.103.637.639	2.702.296.667
Phải thu về lãi tiền cho vay	840.742.278	2.621.690.014
Phải thu về cho mượn vốn	637.819.563	666.368.727
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Trường Thọ	3.187.468.904	2.217.472.680
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Phước Bình	873.021.961	149.160.000
Phải thu thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN	483.322.438	493.877.597
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1.492.504.012	5.450.068.898
Phải thu khác	912.271.652	1.999.370.964
	<u>12.850.788.447</u>	<u>27.257.769.854</u>

6 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2013	01/01/2013
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	434.783.836.360	469.253.500.374
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
	434.783.836.360	469.253.500.374

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	430.708.282.529	467.270.915.611
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2	24.671.646.054	30.453.439.872
Khu nhà ở Bình Chiểu (6,8ha), Q.TĐ	45.296.489.612	44.777.235.599
Khu Tái định cư P.Bình Chiểu (15,7ha); Q.TĐ	29.117.612.269	27.476.990.939
Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9	1.083.319.079	660.819.079
Chung cư TDH Phước Bình, Q.9	49.139.993.573	49.740.126.726
Chung cư TDH Phước Long, Q.9	34.043.754.828	33.439.531.894
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ	19.791.469.240	32.657.350.780
Khu đất 4,6ha đô thị An Phú, Q.2	501.380.357	270.244.019
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	4.957.343.322	5.009.937.094
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	8.306.110.787	8.306.110.787
Khu dân cư Hiệp Bình Phước- Q.Thủ Đức (1,7 ha)	25.790.193.906	25.629.437.355
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	323.008.364
Khu đô thị DVTM Long Hội	19.021.784.359	21.571.214.507
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	126.598.522.458	150.820.687.326
Khu đất Hiệp Bình Chánh (1,3ha) , Q.TĐ	795.493.248	795.493.248
Căn hộ Tân Hồng Ngọc	-	2.275.606.210
Dự án TDH Tocontap	2.443.478.747	1.822.615.111
Phước Long Spring Tow (3,7ha)- Q.9	36.622.462.249	29.036.846.624
Trung tâm TED	1.885.970.194	288.575.671
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	2.189.583.637	1.694.009.092
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú	2.189.583.637	1.694.009.092
	434.783.836.360	469.253.500.374

7 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2013	01/01/2013
Tạm ứng	4.683.080.000	3.723.419.000
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	66.998.496	66.998.496
	4.750.078.496	3.790.417.496

8 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý ; TS khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	4.976.793.236	5.918.022.160	3.214.205.552	14.109.020.948
Số tăng trong kỳ	-	465.010.000	14.545.454	479.555.454
- Mua sắm mới	-	465.010.000	14.545.454	479.555.454
Số giảm trong kỳ	-	-	306.352.543	306.352.543
- Thanh lý, nhượng bán			306.352.543	306.352.543
Số dư cuối kỳ	4.976.793.236	6.383.032.160	2.922.398.463	14.282.223.859
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	3.925.450.647	3.035.550.720	2.730.125.198	9.691.126.565
Số tăng trong kỳ	152.285.922	490.496.961	299.926.224	942.709.107
- Trích khấu hao	152.285.922	490.496.961	299.926.224	942.709.107
Số giảm trong năm	-	-	306.352.543	306.352.543
- Thanh lý, nhượng bán			306.352.543	306.352.543
Số dư cuối kỳ	4.077.736.569	3.526.047.681	2.723.698.879	10.327.483.129
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	1.051.342.589	2.882.471.440	484.080.354	4.417.894.383
Số dư cuối kỳ	899.056.667	2.856.984.479	198.699.584	3.954.740.730

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**NGUYÊN GIÁ**

Số dư đầu năm

Số tăng trong kỳ

Số giảm trong kỳ

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

Số dư cuối kỳ

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Số dư đầu năm

Số dư cuối kỳ

Phân mềm máy
tính**Cộng**

5.094.274.315

5.094.274.315 ✓

-

-

5.094.274.315

5.094.274.315 ✓

5.087.007.212

5.087.007.212 ✓

7.267.103

7.267.103

7.267.103

7.267.103

-

-

5.094.274.315

5.094.274.315 ✓

7.267.103

7.267.103 ✓

-

-

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**Xây dựng cơ bản dở dang**

- Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức

- Dự án phần mềm SAP ERP

30/09/2013

01/01/2013

8.681.270.637

8.681.270.637

94.888.637

94.888.637

8.586.382.000

8.586.382.000

8.681.270.637 ✓

8.681.270.637 ✓

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**NGUYÊN GIÁ**

Số dư đầu năm

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

Số dư cuối năm

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Số dư đầu năm

Số dư cuối kỳ

Nhà cửa

Cộng

11.740.332.435

11.740.332.435 ✓

11.740.332.435

11.740.332.435 ✓

3.703.414.102

3.703.414.102 ✓

507.822.273

507.822.273

507.822.273

507.822.273

4.211.236.375 ✓

4.211.236.375 ✓

8.036.918.333

8.036.918.333 ✓

7.529.096.060

7.529.096.060 ✓

12 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**Đầu tư vào công ty con ⁽¹⁾**

- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức
- Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình
- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (*)
- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức
- Công ty CP Thông Đức
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức

30/09/2013

01/01/2013

394.560.871.236 ✓

392.854.736.986 ✓

37.000.000.000

36.393.865.750

24.889.158.681

24.889.158.681

19.845.712.555

19.845.712.555

143.766.000.000

143.766.000.000

158.310.000.000

158.310.000.000

10.750.000.000

9.650.000.000

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh ⁽²⁾

- Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á

444.403.223.287 ✓

447.403.223.287 ✓

129.161.260.800

129.161.260.800

54.400.000.000

54.400.000.000

11.000.000.000

11.000.000.000

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 01/01/2013 đến 30/9/2013

- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	500.000.000	500.000.000
- 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 CP Sản xuất Thương mại Gia Đức (*)		3.000.000.000
- 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
- Công ty LD Thuduchouse Property Venture	41.129.061.487	41.129.061.487

(*) Bán 100% cổ phần theo 1311/NQ-HĐQT 20/09/2013

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN
Đầu tư dài hạn khác
Đầu tư chứng khoán

	30/09/2013	01/01/2013	30/09/2013	01/01/2013
	Số lượng CP	Số lượng CP		
			551.102.669.687	537.817.650.569
			171.452.909.952	171.452.909.952
- 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	142.675	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 (**)	3.172.500	3.172.500	37.154.700.000	37.154.700.000
- CTCP ĐHTT và BĐS Thái Bình Dương (PP	2.119.680	2.119.680	30.009.600.000	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
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM	50.000	50.000	500.000.000	500.000.000
- 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
Góp vốn hợp tác kinh doanh			379.649.759.735	366.364.740.617
- 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 (GD2)			72.132.778.054	69.448.961.506
- Góp vốn Đầu tư khu tái định cư Tam Tân			290.497.641	290.497.641
- Góp vốn Đầu tư TTTM Phường Phước Long B			168.810.172.182	168.810.172.182
- Góp vốn Cty CP PTnhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức			58.119.015.620	58.119.015.620
- Góp vốn hợp tác Sản giao dịch ThucDuc House Vinatexland			2.311.674.380	2.311.674.380
- Góp vốn ĐTDA TT TMDV VP Xanh - Cty CP TMDV Sài Gòn			11.431.643.733	8.318.421.008
- Góp vốn dự án khu nhà ở TDH - Tocontap			18.342.550.000	18.342.550.000
- Góp vốn dự án Trường TH Tiến Thịnh - Cty TNHH TM Tiến Thịnh			48.000.000.000	40.512.020.155
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn ⁽⁵⁾			(113.749.259.087)	(108.412.355.644)
Cộng			1.276.317.505.123	1.269.663.255.198

(*) 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.

(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

(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

(*) 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	1.716.795.000	8.593.500.000	(6.876.705.000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156.942	3.185.922.600	10.227.309.952	(7.041.387.352)
Công ty CP ĐHTT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	10.598.400.000	30.009.600.000	(19.411.200.000)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	Tỷ lệ sở hữu	Vốn CSH theo báo cáo tài chính	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng tổn thất
	(1)	(2)	(3)	(4) = (1) x (2) - (3)
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	22,49%	67.688.036.306	26.695.200.000	(13.310.417.283)
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%	15.255.162.511	24.889.158.681	(8.628.496.610)
Công ty CP Thông Đức ⁽¹⁾	71,96%	136.015.588.302	158.310.000.000	(54.787.751.038)
Cty CP Đầu tư Phúc Thịnh Đức ⁽¹⁾	70%	201.430.323.818	143.766.000.000	(1.573.720.943)
Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75%	9.091.228.979	10.150.000.000	(888.961.885)
				(113.749.259.087)

(1) Vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2013 đã được kiểm toán.

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/09/2013	01/01/2013
Chi phí thuê tài sản dài hạn Văn phòng	889.980.000	876.330.000
Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất Văn phòng	382.471.064	1.385.355.609
Chi phí bán hàng chờ phần bổ	1.405.152.582	1.206.904.221
Chi phí sửa chữa hồ bơi	79.482.507	139.094.376
Chi phí lãi vay góp vốn DA Chung cư Phúc Thịnh Đức (2)	-	7.537.282.248
Chi phí lãi vay góp vốn DA Phố Minh Khai (2)	-	7.537.282.249
Chi phí SC nội thất TED	69.373.436	54.835.000
	2.826.459.589	18.737.083.703

14 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

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

	30/09/2013	01/01/2013
	3.147.146.933	3.147.146.933
	3.147.146.933	3.147.146.933

15 TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

	30/09/2013	01/01/2013
Ký quỹ dài hạn BQL Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô	8.000.000.000	8.000.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng	2.328.354.000	2.328.354.000
	10.328.354.000	10.328.354.000

16 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**Vay ngắn hạn (*)**

- Vay ngân hàng
- Vay tổ chức khác

Vay dài hạn đến hạn trả ()**

	30/09/2013	01/01/2013
Vay ngắn hạn (*)	146.916.939.557	247.833.258.503
- Vay ngân hàng	114.916.939.557	215.333.258.503
- Vay tổ chức khác	32.000.000.000	32.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	11.685.000.000	46.550.000.000
	158.601.939.557	294.383.258.503

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

- Ngân hàng TMCP Đại Á - CN HCM (1)
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (2)
- NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn (3)
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (4)

	30/09/2013	01/01/2013
Vay ngân hàng	114.916.939.557	215.333.258.503
- Ngân hàng TMCP Đại Á - CN HCM (1)	48.824.850.499	149.306.466.327
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (2)	20.231.343.996	34.027.211.233
- NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn (3)	31.960.745.062	31.999.580.943
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (4)	13.900.000.000	

Vay tổ chức khác

- Tổng Công ty Phong Phú (5)
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (6)
- Cty TNHH XD Phong Đức (7)
- Cty TC CP Dệt may VN (8)
- Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức (9)

	30/09/2013	01/01/2013
Vay tổ chức khác	32.000.000.000	32.500.000.000
- Tổng Công ty Phong Phú (5)	3.500.000.000	25.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (6)	6.000.000.000	6.000.000.000
- Cty TNHH XD Phong Đức (7)	1.000.000.000	1.500.000.000
- Cty TC CP Dệt may VN (8)	20.000.000.000	-
- Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức (9)	1.500.000.000	-

146.916.939.557 **247.833.258.503**

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

- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn
- Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh
- Ngân hàng thương mại cổ phần đại Á (1)

	30/09/2013	01/01/2013
Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn	2.200.000.000	8.800.000.000
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh	3.750.000.000	7.750.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần đại Á (1)	5.735.000.000	30.000.000.000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**(1) Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012- NH TM Cổ Phần Đại Á****Hợp đồng tín dụng số HM12/0227/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 (31/12/2012 từ 15% đến 20%/năm).
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản quyền SDĐ.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 31.149.962.519đồng + 17.674.887.980đồng.

(2) NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :**a) Hợp đồng tín dụng số 12.33.0003/HĐTDHM ngày 16/07/2012 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :**

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 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 quyền SDĐ 72 căn hộ
- TDH Trường Thọ.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 16.362.058.873đồng.

b) Hợp đồng tín dụng số 23/13/HĐTDHM/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 72 căn hộ TDH Trường Thọ
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 3.869.285.123đồng.

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

a) Hợp đồng tín dụng số H.M.0146.11/ HĐTD ngày 16/09/2011, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 17.000.000.000 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: thế chấp quyền sử dụng đất.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 16.961.074.807 đồng.

b) 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 14.999.670.255 đồng.

(4) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.13.14 ngày 18/07/2013 - NHTMCP VN Thương Tín CNHCM (Vietbank)

- Hạn mức tín dụng: 13.900.000.000 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 13.900.000.000 đồng.

(5) Hợp đồng tín dụng số 92/HĐ.PP-TDH ngày 20/06/2011; PL ngày 17/12/2012 - 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 3,5 tỷ đồng.

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

- 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 6 tỷ đồng.

(7) Hợp đồng tín dụng số 030/HĐCV12 ngày 16/01/2012; PL 07-15/03/2013- 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: 3 tháng;
- Lãi suất cho vay: 12%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 1 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: 10 tháng;
- Lãi suất cho vay: 13,% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp cổ phần Tổng Cty Phong Phú và Cty CP Đầu Tư Phước Long
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20 tỷ đồng.

(9) Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức :

(a) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐCV ngày 05/02/2013 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: 12% 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 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: 12% 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 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: 12% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 200.000.000 đồng.

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2013	01/01/2013
Thuế giá trị gia tăng	3.519.404.274	263.691.575
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.852.853.382	15.694.107.125
Thuế thu nhập cá nhân	21.281.396	126.998.816
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	426.034.960	426.034.960
	5.819.574.012	16.510.832.476

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.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2013	01/01/2013
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	-	4.454.545
	12.588.587.731	12.593.042.276

19 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC	30/09/2013	01/01/2013
Kinh phí công đoàn	255.249.827	366.839.151
Bảo hiểm xã hội	139.968.755	-
Bảo hiểm y tế	36.181.306	-
Bảo hiểm thất nghiệp	16.299.600	-
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	1.328.137.582	1.328.137.582
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	522.000.000	512.000.000
Phải trả cổ tức, trái tức cho cổ đông	14.760.599.682	6.758.250.506
Phải trả lãi vay	1.979.356.887	3.464.643.587
Phải trả tạm mượn vốn	6.106.106.355	19.441.684.940
Phải trả, phải nộp khác	199.565.937	653.835.717
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town	27.289.690.632	5.753.875.622
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	2.133.810.994	1.832.066.542
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1.919.331.723	1.327.329.579
	56.686.299.280	41.438.663.226
20 . PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC	30/09/2013	01/01/2013
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	691.417.618	712.637.618
Phải trả dài hạn khác:	50.192.012.169	55.016.865.737
- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2	39.912.818.373	39.912.818.373
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty Đầu Tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
- Nhận góp vốn đầu tư mua cổ phần Quỹ Tăng trưởng Việt Long của TCT CP Phong Phú.	257.782.909	657.782.909
- 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	183.538.998
- 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 Chiểu với Công ty CP XD&KD Địa ốc Hòa Bình.	1.472.776.546	5.805.530.114
- Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ	-	-
	50.883.429.787	55.729.503.355
21 VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	30/09/2013	01/01/2013
Vay dài hạn (*)	173.118.828.163	62.150.000.000
- Vay ngân hàng	162.868.828.163	51.900.000.000
- Vay tổ chức khác	10.250.000.000	10.250.000.000
Nợ dài hạn (**)	204.072.000.000	208.873.100.000
- Trái phiếu phát hành	204.072.000.000	208.873.100.000
	377.190.828.163	271.023.100.000

(**) Số lượng trái phiếu chuyển đổi Thuduc House 2010 đã phân phối 2.088.731 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu, kỳ hạn 36 tháng, lãi suất 7%/năm, kỳ trả lãi 12 tháng, ngày phát hành 17/11/2010. Ngày 29/01/2013 đã thực hiện quyền chuyển đổi 48.011 trái phiếu thành 218.016 cổ phiếu.

(*) Chi tiết vay dài hạn	30/09/2013	01/01/2013
Vay Ngân hàng	162.868.828.163	51.900.000.000
- NH TMCP Công thương VN - CN Đông Sài Gòn ⁽¹⁾	4.400.000.000	4.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Đại Á ⁽²⁾	156.765.000.000	47.500.000.000
- NH PTN ĐB Sông Cửu Long -CN Chợ Lớn ⁽³⁾	1.703.828.163	-
Vay tổ chức khác	10.250.000.000	10.250.000.000
- Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh ⁽⁴⁾	10.250.000.000	10.250.000.000
	335.987.656.326	62.150.000.000

21 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 tại thời điểm cuối kỳ là 4.400.000.000 đồng + số dư nợ gốc vay

- dài hạn đến hạn trả cuối năm 2013 là 2.200.000.000 đồng.

(2) 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 1.703.828.163đ.**

(3)a Hợp đồng tín dụng số TD11/024/HCM ngày 09/03/2011, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 100 tỷ đồng;

Mục đích vay: Góp vốn thanh toán chi phí quyền sử dụng đất và chi phí di dời nhà xưởng của dự

- án "Nhà ở và trung tâm Thương mại - Dịch vụ tại phường Phước Long B, quận 9, TP HCM";

- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Hình thức bảo đảm tiền vay: giá trị vốn góp vào Công ty Đầu tư Phúc Thịnh Đức;

Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ 60.295.000.000 đồng + Số dư nợ gốc vay dài

- hạn đến hạn trả cuối năm 2013 là 2.205.000.000đồng.

(3)b Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 100 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn
- Thời hạn cho vay: 60 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 96.470.000.000 đồng + Số dư nợ gốc vay dài

- hạn đến hạn trả cuối năm 2013 là 3.530.000.000đồng.

(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 cơ 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 10.250.000.000 đồng + Số dư nợ gốc dài hạn đến hạn trả cuối năm 2013 là 3.750.000.000 đồng.

22 NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu năm	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	430.012.727.990	37.875.000.000	18.186.407.700	1.294.888.625.749
2. Tăng trong kỳ này	2.180.860.000	2.620.810.000	1.113.000	-	-	(12.127.194.392)	(7.324.411.392)
Tăng trong kỳ	2.180.860.000	2.620.810.000	1.113.000			-	4.802.783.000
Lợi nhuận tăng trong kỳ		-	-	-	-	(12.127.194.392)	(12.127.194.392)
3. Giảm trong kỳ này	-	-	-	2.555.611.267	-	1.723.098.122	4.278.709.389
Giảm khác (*)	-	-	-	2.555.611.267	-	-	2.555.611.267
Phân phối LN						1.723.098.122	1.723.098.122
4. Số dư cuối kỳ này	380.930.860.000	435.647.657.171	(2.963.470.112)	427.457.116.723	37.875.000.000	4.336.115.186	1.283.283.278.968

(*) Truy thu thuế TNDN; phạt theo 287/QĐ -CT-KT4 28/01/2013 của Cục Thuế TP.HCM

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	41.547,00	Tỷ lệ	01/01/2013
	(%)		(%)	
Vốn góp của các cổ đông	100%	380.930.860.000	100%	378.750.000.000
	100%	380.930.860.000	100%	378.750.000.000

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

	30/09/2013	01/01/2013
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	380.930.860.000	378.750.000.000
- Vốn góp đầu năm	378.750.000.000	378.750.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	2.180.860.000	
- Vốn góp cuối kỳ	380.930.860.000	378.750.000.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

- Nghị quyết 563/NQ - Đại hội cổ đông Công ty ngày 18/04/2013 không phân phối cổ tức cho năm 2012.

d) Cổ phiếu

	30/09/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.093.086	37.875.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	38.093.086	37.875.000
- Cổ phiếu phổ thông	38.093.086	37.875.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	180.047	179.990
- Cổ phiếu phổ thông	180.047	179.990
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37.913.039	37.695.010
- Cổ phiếu phổ thông	37.913.039	37.695.010
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty :

	30/09/2013	01/01/2013
Quỹ đầu tư phát triển	427.457.116.723	430.012.727.990
Quỹ dự phòng tài chính	37.875.000.000	37.875.000.000
	465.332.116.723	467.887.727.990

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

	30/09/2013	01/01/2013
Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾	22.737.627.000	22.737.627.000
	22.737.627.000	22.737.627.000

(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.

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2013	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2012
Doanh thu bán hàng hóa	199.168.209.120	84.715.631.479
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.678.232.099	5.374.915.649
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.344.247.338	1.463.308.486
	205.190.688.557	91.553.855.614
25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2013	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2012
Hàng bán bị trả lại	30.772.349.607	19.639.998.683
	30.772.349.607	19.639.998.683
26 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2013	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2012
Doanh thu thuần về bán hàng hóa	168.395.859.513	65.075.632.796
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	4.678.232.099	5.374.915.649
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	1.344.247.338	1.463.308.486
	174.418.338.950	71.913.856.931
27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2013	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2012
Giá vốn của hàng hóa đã bán	110.964.152.233	39.304.492.715
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.695.088.861	3.587.033.798
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	876.351.036	922.523.207
	115.535.592.130	43.814.049.720
28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2013	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2012
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	207.456.036	5.027.333.220
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.826.121.487
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.007.908.139	22.158.857.014
Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán	-	2.811.015.869
	10.215.364.175	31.823.327.590
29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2013	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2012
Lãi tiền vay	50.315.429.655	30.145.798.618
Dự phòng đầu tư chứng khoán dài hạn	5.336.879.763	789.645.244
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán	-	3.726.562.543
	55.652.309.418	34.662.006.405

30 THU NHẬP KHÁC

Thu nhập từ thanh lý tài sản
 Phạt vi phạm hợp đồng
 Thu nhập khác

9 THÁNG ĐẦU NĂM 2013	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2012
40.000.000	1.818.182
982.083.887	1.925.577.119
1.143.810.515	104.401.788
2.165.894.402	2.031.797.089

31 CHI PHÍ KHÁC

Phạt vi phạm hợp đồng
 Chi phí khác

9 THÁNG ĐẦU NĂM 2013	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2012
307.392.165	-
457.375.065	149.633.844
764.767.230	149.633.844

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế

9 THÁNG ĐẦU NĂM 2013	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2012
(12.127.194.392)	4.715.134.322

Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp

Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia
 Tổng lợi nhuận chịu thuế

10.007.908.139	22.158.857.014
(22.135.102.531)	(17.443.722.692)

Tổng lợi nhuận tính thuế

(22.135.102.531)	(17.443.722.692)
------------------	------------------

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

25%	25%
-----	-----

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

33 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Tên công ty / Mối quan hệ	Giao dịch	Giá trị giao dịch 9 tháng đầu năm 2013
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Nhờ thu tiền ô vựa	23.456.500.759
	Thuê văn phòng	707.245.686
	Dịch vụ	147.272.727
	TDH chuyển trả tiền mượn	3.800.000.000
	Lợi nhuận được chia	1.754.700.865
	Phí thu hộ	183.510.575
	Góp vốn	606.134.250
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ- Công ty con	Thuê văn phòng	73.942.640
	Lợi nhuận	422.795.847
	Thuê đất đặt quảng cáo	15.000.000
	Dịch vụ quản lý chung cư	1.538.095.088
	Cung cấp DV quảng cáo	481.125.000
Công ty Cổ Phần Thông Đức Công ty con	Dịch vụ phòng	8.727.272
	Mua - bán xe ô tô	455.000.000
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Công ty con	Mua hàng	15.463.638
Cty TNHH Phúc Thịnh Đức Công ty con	Thuê văn phòng	114.545.457
	Ký quỹ thuê văn phòng	14.000.000
	Cho TDH vay vốn	1.500.000.000
	Lãi vay	53.877.778
Cty cổ phần Đầu Tư Huế Nhà Thủ Đức Công ty con	Góp vốn	1.100.000.000

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

Tên công ty / Mỗi quan hệ	Giao dịch	30/09/2013 Giá trị khoản (phải trả); phải thu
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Cho thuê Kiosque	233.360.040
	Cho thuê ô vựa	19.189.344.502
	Ký quỹ thuê văn phòng	(97.433.420)
	Dọn vệ sinh	(54.000.000)
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ- Công ty con	Cung cấp dịch vụ môi giới	(245.087.584)
	Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13.700.000)
	Phí quản lý	(155.615.500)
	Thuê văn phòng	18.189.113
Công ty Cổ Phần Thông Đức - Công ty con	Thuê văn phòng	79.200.000
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Công ty con	Mua hàng	1.080.000
Cty TNHH Phúc Thịnh Đức Công ty con	Ký quỹ thuê VP	(14.000.000)
	TDH vay vốn	(1.500.000.000)
	Lãi vay vốn	(30.500.000)

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 2013	9 THÁNG ĐẦU NĂM 2012
Chi phí NVL, công cụ dụng cụ	797.086.327	335.825.874
Chi phí nhân công	10.002.653.459	4.408.650.964
Chi phí khấu hao	1.457.798.484	1.703.550.932
Chi phí DV mua ngoài	42.537.272.118	49.676.505.333
Chi phí khác bằng tiền	52.093.784.067	6.056.641.448
Cộng	106.888.594.455	62.181.174.551

Cộng

106.888.594.455

62.181.174.551

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 ra 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 15 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn

TỔNG GIÁM ĐỐC

LÊ CHÍ HIẾU

