

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 HỢP NHẤT

QUÝ IV 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 HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2013

| STT | Tên hồ sơ | Số trang |
|-----|--------------------------------------|----------|
| 1 | Bảng cân đối kế toán | 1-2 |
| 2 | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 3 |
| 3 | Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 4 |
| 4 | Bản thuyết minh báo cáo tài chính | 5-34 |

Lập, ngày 14 tháng 02 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ CHÍ HIẾU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 993.983.989.098 | 952.336.718.666 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 46.057.019.340 | 38.063.865.960 |
| 111 | 1. Tiền | | 45.250.895.649 | 31.473.865.960 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 806.123.691 | 6.590.000.000 |
| 120 | II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 4. | 31.408.882.171 | 2.608.882.171 |
| 121 | 1. Đầu tư ngắn hạn | | 31.408.882.171 | 2.608.882.171 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 457.407.159.424 | 421.621.039.390 |
| 131 | 1. Phải thu của khách hàng | | 197.318.292.226 | 169.836.292.139 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | | 148.086.809.898 | 138.900.212.277 |
| 135 | 5. Các khoản phải thu khác | 5 | 112.002.057.300 | 112.884.534.974 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 6. | 448.442.812.651 | 479.073.525.387 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 448.442.812.651 | 479.073.525.387 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 10.668.115.512 | 10.969.405.758 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 7 | 850.272.145 | 513.302.685 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 780.727.502 | 5.515.079.693 |
| 154 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 8 | 2.764.677.442 | 29.186.342 |
| 158 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | 9 | 6.272.438.423 | 4.911.837.038 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.273.300.316.985 | 1.264.075.941.071 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | - | - |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 180.557.766.187 | 190.305.346.765 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 152.618.677.040 | 162.888.758.668 |
| 222 | - Nguyên giá | | 206.072.001.126 | 207.509.499.008 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (53.453.324.086) | (44.620.740.340) |
| 227 | 3. Tài sản cố định vô hình | 11 | 11.387.387.042 | 3.019.512.173 |
| 228 | - Nguyên giá | | 17.407.331.984 | 8.852.949.984 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (6.019.944.942) | (5.833.437.811) |
| 230 | 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12 | 16.551.702.105 | 24.397.075.924 |
| 240 | III. Bất động sản đầu tư | 13 | 7.359.821.969 | 8.036.918.333 |
| 241 | - Nguyên giá | | 11.740.332.435 | 11.740.332.435 |
| 242 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (4.380.510.466) | (3.703.414.102) |
| 250 | IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 14 | 1.036.985.462.700 | 1.010.379.195.893 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | - | - |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | | 473.543.054.425 | 476.678.365.752 |
| 258 | 3. Đầu tư dài hạn khác | | 598.164.008.204 | 571.213.900.569 |
| 259 | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*) | | (34.721.599.929) | (37.513.070.428) |
| 260 | V. Tài sản dài hạn khác | | 44.652.325.007 | 50.801.225.250 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 15 | 31.176.734.074 | 33.325.634.317 |
| 262 | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại | 16 | 3.147.146.933 | 3.147.146.933 |
| 268 | 3. Tài sản dài hạn khác | 17 | 10.328.444.000 | 14.328.444.000 |
| 269 | VI. Lợi thế thương mại | 18 | 3.744.941.122 | 4.553.254.830 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 2.267.284.306.083 | 2.216.412.659.737 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|-----------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | A. NỢ PHẢI TRẢ | | 810.715.923.429 | 801.045.253.091 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 382.860.450.971 | 443.155.323.781 |
| 311 | 1. Vay và nợ ngắn hạn | 19 | 227.610.116.906 | 304.133.258.503 |
| 312 | 2. Phải trả cho người bán | | 44.252.599.975 | 47.981.478.644 |
| 313 | 3. Người mua trả tiền trước | | 22.998.494.409 | 20.005.512.795 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 20 | 8.568.638.053 | 18.780.721.880 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 6.429.035.788 | 4.269.908.115 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả | 21 | 13.558.127.029 | 12.593.042.276 |
| 319 | 9. Các khoản phải trả, phải nộp khác | 22 | 56.079.529.769 | 33.422.504.126 |
| 323 | 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 3.363.909.042 | 1.968.897.442 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 427.855.472.458 | 357.889.929.310 |
| 333 | 3. Phải trả dài hạn khác | 23 | 51.941.983.458 | 56.832.369.935 |
| 334 | 4. Vay và nợ dài hạn | 24 | 375.913.489.000 | 294.023.100.000 |
| 338 | 8. Doanh thu chưa thực hiện | | - | 7.034.459.375 |
| 400 | B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 1.368.738.230.408 | 1.340.313.369.453 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 25 | 1.368.738.230.408 | 1.340.313.369.453 |
| 411 | 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | 381.504.200.000 | 378.750.000.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 438.187.207.026 | 434.907.537.026 |
| 414 | 4. Cổ phiếu quỹ | | (2.963.607.112) | (2.962.357.112) |
| 416 | 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | - | 37.754.812 |
| 417 | 7. Quỹ đầu tư phát triển | | 462.285.868.909 | 464.366.125.872 |
| 418 | 8. Quỹ dự phòng tài chính | | 47.646.937.311 | 47.331.192.067 |
| 420 | 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 42.077.624.274 | 17.883.116.768 |
| 430 | II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | | - | - |
| 439 | C. LỢI ÍCH CÒ ĐÔNG THIỂU SỐ | | 87.830.152.247 | 75.054.037.193 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 2.267.284.306.083 | 2.216.412.659.737 |
| CHỈ TIÊU | | | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| | | Thuyết minh | VND | VND |
| 2. | Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công | 26 | 27.043.058.000 | 27.043.058.000 |
| 5. | Ngoại tệ các loại (USD) | | 1532.72 | |

Người lập

Lê Ngọc Châu
Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn
Quan Minh Tuấn



Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám Đốc
Lê Chí Hiếu
Lê Chí Hiếu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2013

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 4 | | Lũy kế từ đầu năm | |
|-------|--|-------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27 | 135.133.473.381 | 42.287.174.764 | 449.889.288.569 | 288.383.555.328 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 28 | 9.635.369.734 | 68.756.637.849 | 40.407.719.341 | 88.447.806.690 |
| 10 | Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 29 | 125.498.103.647 | (26.469.463.085) | 409.481.569.228 | 199.935.748.638 |
| 11 | 3. Giá vốn hàng bán | 30 | 75.574.541.775 | (32.595.113.223) | 279.898.238.637 | 151.063.799.958 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 49.923.561.872 | 6.125.650.138 | 129.583.330.591 | 48.871.948.680 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 31 | 1.345.121.744 | 50.721.207.744 | 10.734.030.757 | 78.610.963.291 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 32 | 8.349.655.825 | 6.771.977.586 | 48.660.373.105 | 47.225.925.241 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 16.454.542.480 | 15.239.745.862 | 51.428.379.997 | 51.177.074.994 |
| 24 | 8. Chi phí bán hàng | | 2.156.146.309 | 1.131.179.102 | 5.619.636.703 | 6.824.097.574 |
| 25 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | 14.904.367.437 | 16.405.032.024 | 51.801.546.362 | 50.773.334.886 |
| 30 | 10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh | | 25.858.514.045 | 32.538.669.170 | 34.235.805.178 | 22.659.554.270 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 33 | 1.348.132.236 | 3.039.732.669 | 4.378.483.924 | 6.742.770.588 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 34 | 1.185.789.899 | 333.908.526 | 2.794.823.400 | 3.307.622.864 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 162.342.337 | 2.705.824.143 | 1.583.660.524 | 3.435.147.724 |
| 45 | 14. Phần lãi (lỗ) trong Cty liên kết, liên doanh | 35 | (4.163.402.737) | (4.236.485.125) | (4.431.214.524) | 4.857.482.740 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 21.857.453.645 | 31.008.008.188 | 31.388.251.178 | 30.952.184.734 |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập DN hiện hành | 36 | 1.179.392.494 | 1.896.397.583 | 4.341.296.758 | 3.224.076.286 |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | - | - | - | 234.134.215 |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN | | 20.678.061.151 | 29.111.610.605 | 27.046.954.420 | 27.493.974.233 |
| 61 | 18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số | 37 | (635.117.681) | (915.267.363) | (2.218.477.110) | (5.283.831.358) |
| 62 | 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ | | 21.313.178.832 | 30.026.877.968 | 29.265.431.530 | 32.777.805.591 |
| 70 | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 38 | 561 | 792 | 771 | 870 |

Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lê Chí Hiếu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý IV năm 2013
(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý | |
|-----------|--|-------------|--------------------------------|-------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| | I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 01 | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | | 328.240.289.095 | 341.110.119.740 |
| 02 | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | | (172.965.716.182) | (151.245.227.649) |
| 03 | 3. Tiền chi trả cho người lao động | | (65.003.198.912) | (63.546.304.218) |
| 04 | 4. Tiền chi trả lãi vay | | (66.037.028.162) | (62.887.090.163) |
| 05 | 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | | (18.811.626.113) | (14.762.791.777) |
| 06 | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 204.922.112.809 | 162.579.149.925 |
| 07 | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (229.963.561.523) | (206.539.065.454) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (19.618.728.988) | 4.708.790.404 |
| | II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (1.059.884.025) | (986.692.273) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 42.136.363 | 938.675.379 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (21.970.000.000) | (8.000.000.000) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 15.349.958.617 | 13.133.781.893 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (89.448.295.813) | (130.967.214.747) |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 49.647.896.290 | 108.100.795.774 |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 10.458.891.058 | 25.771.439.718 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (36.979.297.510) | 7.990.785.744 |
| | III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | - | 1.700.000.000 |
| 32 | 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | | (680.000) | - |
| 33 | 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | | 374.275.243.383 | 308.986.213.100 |
| 34 | 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | | (309.932.847.927) | (320.322.099.906) |
| 36 | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | 249.464.422 | (13.787.248.957) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 64.591.179.878 | (23.423.135.763) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 7.993.153.380 | (10.723.559.615) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 38.063.865.960 | 48.787.425.575 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3 | 46.057.019.340 | 38.063.865.960 |

Người lập

Lê Ngọc Châu

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn

Quan Minh Tuấn



Lập ngày 14 tháng 2 năm 2014

Tổng Giám Đốc

Lê Chí Hiếu

Lê Chí Hiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV 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 01/05/2013 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: 380.930.860.000 VND. Tương đương 38.093.086 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Vốn điều lệ Công ty : 381.504.200.000 đồng là do trái chủ chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, đăng ký kinh doanh cấp ngày 08/01/2014.

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

Tại ngày 31/12/2013 Công ty mẹ có 102 nhân viên; 01/01/2013 : 107 nhân viên.

Thông tin về các Công ty con, Công ty liên doanh Công ty liên kết :

Thông tin về các Công ty con như sau:

Tổng số các công ty con: 7 công ty, trong đó:

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 7 công ty.

Thông tin chi tiết về các công ty con :

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động KD chính |
|--|---|---------------|------------------|--------------------------------------|
| Cty TNHH Quản lý & KD Chợ nông sản Thủ Đức (*) | Số 141, quốc lộ 1A, P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh | 100,00% | 100,00% | Dịch vụ |
| Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình | Số 4, đường số 4, KP 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh | 100,00% | 99,60% | Sản xuất nước đá |
| Cty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức | Khu phố 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh | 100,00% | 100,00% | Dịch vụ |
| Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức | Lầu 6, 13-15-17 Trương Định, P.6, Quận 3-TP.HCM | 70,00% | 70,00% | Kinh doanh BĐS |
| Cty CP Thông Đức | Số 01 Phan Chu Trinh, P.9, TP đã Lạt, Tỉnh Lâm Đồng | 71,96% | 71,96% | Khách sạn, nhà hàng |
| Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức | Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phúc Lộc Tỉnh Thừa Thiên Huế | 75,00% | 75,00% | Kinh doanh BĐS |
| Cty CP Thuduchouse Wood Trading | 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM | 100% | 58% | KD Nông lâm - sản, thực phẩm, VLXD : |

Thông tin về các công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm báo cáo :

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết: 13 công ty, trong đó:

- Số lượng các công ty liên kết được hợp nhất: 06, danh sách cụ thể như sau:
 - + 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;
 - + Công ty CP Đầu tư Phước Long;
 - + Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng;
 - + Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức;
- Số lượng các công ty liên doanh được hợp nhất: 01 công ty, cụ thể như sau:
 - + Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).
- Số lượng các công ty liên kết chưa được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 05 công ty, danh sách cụ thể như sau:
 - + Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú; (1)
 - + Công ty TNHH Bách Phú Thịnh; (1)
 - + Công ty Cổ Phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định; (1)
 - + Công ty liên doanh CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương; (2)& (3)
 - + Công ty TNHH TM Vận tải Dịch vụ Than Ngọc Thành. (2) & (3)
 - + Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS) (2)

(1) Ba công ty không được hợp nhất là do đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Hai công ty không được hợp nhất là do khoản đầu tư này không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

(3) Đầu tư gián tiếp qua Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (Công ty con)

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 xây dựng 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 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

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

Niên độ kế toán của Cty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12

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

Áp dụng hình thức kế toán : nhật ký chung

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Góp vốn liên doanh

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào các liên doanh được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, như sau:

| | | |
|---------------------------------|-------|-----|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10-50 | năm |
| - Máy móc, thiết bị | 5-10 | năm |
| - Phương tiện vận tải | 6-10 | năm |
| - Thiết bị văn phòng | 3-5 | năm |
| - Tài sản cố định hữu hình khác | 3-5 | năm |
| - Phần mềm máy tính | 3-6 | 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 dài hạn

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 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009, 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 31/12/2013.

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 31/12/2013.

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 31/12/2013 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 phụ 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 năm 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.

Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

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 sung 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 được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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 Nghị quyết chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông Cty.

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. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ phải trả dài hạn vào chi phí dẫn đến kết quả kinh doanh của công ty bị lỗ, một phần chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để công ty không bị lỗ nhưng mức ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Số chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được theo dõi và tiếp tục phân bổ vào chi phí trong các năm tiếp theo với thời gian tối đa là 5 năm.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" thì các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số được xác định là phần lợi ích trong kết quả hoạt động thuần và giá trị tài sản thuần của một công ty con tương ứng với các phần lợi ích không phải do công ty mẹ sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con.

Các khoản lỗ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông thiểu số trong cty con được hợp nhất có thể lớn hơn số vốn của họ trong công ty con. Khoản lỗ vượt trên phần vốn của các cổ đông thiểu số này được tính giảm vào phần lợi ích của công ty mẹ trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp các khoản lỗ đó. Nếu sau đó công ty con có lãi, khoản lỗ đó sẽ được phân bổ vào phần lợi ích của công ty mẹ cho tới khi phần lỗ trước đây do công ty mẹ gánh chịu được bồi hoàn đầy đủ.

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 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.

Nguyên tắc ghi nhận phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh

Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh được ghi nhận tương ứng với phần lợi ích trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty liên kết, liên doanh sau khi phân bổ lợi thế thương mại.

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

Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực KD và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh doanh khác.

| 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 3.282.450.095 | 6.556.669.925 |
| Tiền gửi ngân hàng | 41.968.445.554 | 24.911.218.035 |
| Tiền đang chuyển | - | 5.978.000 |
| Các khoản tương đương tiền | 806.123.691 | 6.590.000.000 |
| | 46.057.019.340 | 38.063.865.960 |

| 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chứng khoán đầu tư ngắn hạn (1) | 38.020.000 | 38.020.000 |
| Cho vay (2) | 21.070.862.171 | 2.570.862.171 |
| Hợp tác KD Cty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước | 10.000.000.000 | - |
| Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn | 300.000.000 | - |
| | 31.408.882.171 | 2.608.882.171 |

(1) Chi tiết chứng khoán đầu tư ngắn hạn:

| | 31/12/2013 | | 01/01/2013 | |
|--------------------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
| | Số lượng | Giá trị | Số lượng | Giá trị |
| Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn | | | | |
| - Cổ phiếu NHTMCP Sài Gòn Thương Tín | 5.323 | 38.020.000 | 5.323 | 38.020.000 |
| | | 38.020.000 | | 38.020.000 |

(2) Chi tiết các khoản đầu tư ngắn hạn khác

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|-------------|-------------|
| Cho vay ngắn hạn | | |
| - Công ty TNHH Hoa Tri Thiện | 590.862.171 | 590.862.171 |
| - Công ty CP Phát Triển hạ Tầng Thái Bình Dương | 500.000.000 | - |

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| - Công ty Nhựa Phước Thành | | 1.000.000.000 |
| - Công ty TNHH MTV Thảo Phúc | 950.000.000 | 950.000.000 |
| - Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất | 30.000.000 | 30.000.000 |
| - Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon- Thủ Đức | 19.000.000.000 | - |
| | 21.070.862.171 | 2.570.862.171 |
| 5 CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| Phải thu về tiền lãi TGNH, cho vay | 1.097.565.889 | 976.191.157 |
| Phải thu về lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia | 4.214.763.833 | 12.659.760.974 |
| Phải thu về tạm cho mượn vốn | 13.508.819.563 | 1.046.368.727 |
| Phải thu về tiền điện các hộ kinh doanh | 353.593.490 | 403.562.740 |
| Nộp hộ tiền sử dụng đất cho Cty CP Len Việt Nam | 85.495.006.270 | 85.495.006.270 |
| Phải thu về bảo hiểm xã hội, YT, BHTN... | 173.101.846 | 493.877.597 |
| Phải thu về chi hộ BQL CC Phước Bình | 1.069.143.108 | 149.160.000 |
| Phải thu về chi hộ BQL CC Trường Thọ | 3.386.243.566 | 2.217.472.680 |
| Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính | 1.492.504.012 | 5.450.068.898 |
| Phải thu khác | 1.211.315.723 | 3.993.065.931 |
| | 112.002.057.300 | 112.884.534.974 |
| 6. HÀNG TỒN KHO | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| Nguyên liệu, vật liệu | 124.805.317 | 36.718.339 |
| Công cụ, dụng cụ | 141.164.304 | 193.557.969 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1) | 442.453.363.959 | 472.798.400.375 |
| Thành phẩm | 3.058.071 | - |
| Hàng hoá | 217.289.919 | 652.948.970 |
| Hàng hóa bất động sản | 5.503.131.081 | 5.391.899.734 |
| | 448.442.812.651 | 479.073.525.387 |
| | - | - |
| (1) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án | 429.659.702.361 | 471.104.391.283 |
| Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Quận 2 | 24.808.767.151 | 30.453.439.872 |
| Khu nhà ở Bình Chiểu 6,8ha, Q Thủ Đức | 45.306.928.812 | 44.777.235.599 |
| Khu Tái định cư P.Bình Chiểu 15,7ha,Q.TĐ | 29.257.078.644 | 27.476.990.939 |
| Chung cư cao cấp Hiệp Phú,Q.9 | 660.819.079 | 660.819.079 |
| Chung cư TDH Phước Bình, Q.9 | 47.911.712.550 | 49.740.126.726 |
| Chung cư TDH Phước Long, Q.9 | 34.082.306.831 | 33.439.531.894 |
| Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức | 6.661.841.521 | 32.657.350.780 |
| Khu đất 4,6ha đô thị An Phú, Q.2 | 569.845.203 | 270.244.019 |
| Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ | 4.973.706.957 | 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 1,7ha Hiệp Bình Phước - Q.TĐ | 25.809.093.906 | 25.629.437.355 |
| Khu đất Hiệp Phú, Quận 9 | 151.924.588 | 151.924.588 |
| Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort | 445.713.268 | 445.713.268 |
| Khu La Sapinnette Lăng Cô Phúc Hợp | 323.008.364 | 323.008.364 |
| Khu đô thị DVTM Long Hội | 19.310.642.936 | 21.571.214.507 |
| Khu nhà ở 10ha Linh Trung, Q Thủ Đức | 834.289.628 | 834.289.628 |
| Khu chung cư 5 tầng Phước Bình, Q.9 | 772.292.593 | 772.292.593 |
| Chung cư TDH Trường Thọ, Q. Thủ Đức | 125.454.811.327 | 150.820.687.326 |

| | | | |
|-----------|---|------------------------|------------------------|
| | Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh , Q.Thủ Đức | 795.493.248 | 795.493.248 |
| | Căn hộ Tân Hồng Ngọc | - | 2.275.606.210 |
| | Dự án TDH Tocontap | 2.929.433.292 | 1.822.615.111 |
| | Dự án 3,7ha Phước Long - Spring Tow, quận 9 | 39.368.615.774 | 29.036.846.624 |
| | Dự án Chung cư Cty TNHH Phúc Thịnh Đức | 3.544.900.001 | 3.544.900.001 |
| | Trung tâm TED | 2.428.575.671 | 288.575.671 |
| | KD Xuất nhập khẩu - Cty TNHH Chợ Nông Sản Thủ Đức | 2.951.790.230 | |
| | Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp | 12.793.661.598 | 1.694.009.092 |
| | Xây dựng khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú | 12.793.661.598 | 1.694.009.092 |
| | | 442.453.363.959 | 472.798.400.375 |
| | | - | - |
| 7. | CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN: | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| | Chi phí trả trước | 850.272.145 | 513.302.685 |
| | | 850.272.145 | 513.302.685 |
| | | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| 8. | THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC | | |
| | Thuế Giá trị gia tăng | 17.244.832 | - |
| | Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.686.483.378 | 15.834.774 |
| | Thuế thu nhập cá nhân | 60.949.232 | 13.351.568 |
| | | 2.764.677.442 | 29.186.342 |
| | | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| 9 | TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC | | |
| | Tạm ứng | 6.172.439.927 | 4.811.838.542 |
| | Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược | 99.998.496 | 99.998.496 |
| | | 6.272.438.423 | 4.911.837.038 |
| | | - | - |

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | | Máy móc, thiết bị | | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | | Thiết bị, dụng cụ quản lý | | Tài sản cố định khác | | Cộng |
|-------------------------------|------------------------|----------------|-------------------|---------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------|-----|----------------------|-----|------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 133.974.025.224 | 37.545.227.626 | 10.388.918.872 | 4.398.123.220 | 21.203.204.066 | 207.509.499.008 | | | | | |
| Số tăng trong kỳ | 580.345.636 | 71.497.311 | 1.510.348.571 | 14.545.454 | - | 2.176.736.972 | | | | | |
| Mua sắm trong kỳ | 580.345.636 | - | 1.510.348.571 | 14.545.454 | - | 2.105.239.661 | | | | | |
| Tăng khác (*) | - | 71.497.311 | - | - | - | 71.497.311 | | | | | |
| Số giảm trong kỳ | 0 | 636.175.142 | 1.649.227.982 | 1.230.115.808 | 98.715.922 | 3.614.234.854 | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng | - | - | 1.649.227.982 | 306.352.545 | - | 1.955.580.527 | | | | | |
| - Giảm khác (*) | - | 636.175.142 | - | 923.763.263 | 98.715.922 | 1.658.654.327 | | | | | |
| Số dư cuối kỳ | 134.554.370.860 | 36.980.549.795 | 10.250.039.461 | 3.182.552.866 | 21.104.488.144 | 206.072.001.126 | | | | | |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 19.642.739.282 | 13.684.690.531 | 5.027.337.389 | 3.500.613.449 | 2.765.359.689 | 44.620.740.340 | | | | | |
| Số tăng trong kỳ | 5.436.448.837 | 3.708.509.538 | 1.077.394.057 | 431.965.222 | 80.726.350 | 10.735.044.004 | | | | | |
| - Khấu hao | 5.391.003.843 | 3.574.838.311 | 1.077.394.057 | 431.965.222 | 80.726.170 | 10.555.927.603 | | | | | |
| - Tăng khác | 45.444.994 | 133.671.227 | - | - | 180 | 179.116.401 | | | | | |
| - Phân loại lại | - | - | - | - | - | - | | | | | |
| Số giảm trong kỳ | 0 | 307.919.259 | 621.919.738 | 925.121.506 | 47.499.755 | 1.902.460.258 | | | | | |
| - Phân loại lại | - | - | - | - | - | - | | | | | |
| - Thanh lý, nhượng | - | - | 521.627.096 | 306.352.544 | - | 827.979.640 | | | | | |
| - Giảm khác (*) | - | 307.919.259 | 100.292.642 | 618.768.962 | 47.499.755 | 1.074.480.618 | | | | | |
| Số dư cuối kỳ | 25.079.188.119 | 17.085.280.810 | 5.482.811.708 | 3.007.457.165 | 2.798.586.284 | 53.453.324.086 | | | | | |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 114.331.285.942 | 23.860.537.095 | 5.361.581.483 | 897.509.771 | 18.437.844.377 | 162.888.758.668 | | | | | |
| Số dư cuối kỳ | 109.475.182.741 | 19.895.268.985 | 4.767.227.753 | 175.095.701 | 18.305.901.860 | 152.618.677.040 | | | | | |

| 11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH | Giá trị quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Cộng |
|---|---------------------------|-------------------|------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư đầu năm | 2.526.979.581 | 6.325.970.403 | 8.852.949.984 |
| Số tăng trong kỳ | - | 8.586.382.000 | 8.586.382.000 |
| - Mua sắm mới | | 8.586.382.000 | 8.586.382.000 |
| Số giảm trong kỳ | - | 32.000.000 | 32.000.000 |
| - Giảm khác (*) | | 32.000.000 | 32.000.000 |
| Số dư cuối kỳ | 2.526.979.581 | 14.880.352.403 | 17.407.331.984 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Số dư đầu năm | 385.319.563 | 5.448.118.248 | 5.833.437.811 |
| Số tăng trong kỳ | 53.765.520 | 159.791.600 | 213.557.120 |
| - Trích khấu hao | 53.765.520 | 159.791.600 | 213.557.120 |
| Số giảm trong kỳ | - | 27.049.989 | 27.049.989 |
| - Giảm khác (*) | | 27.049.989 | 27.049.989 |
| Số dư cuối kỳ | 439.085.083 | 5.580.859.859 | 6.019.944.942 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Số dư đầu năm | 2.141.660.018 | 877.852.155 | 3.019.512.173 |
| Số dư cuối kỳ | 2.087.894.498 | 9.299.492.544 | 11.387.387.042 |
| 12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG | | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| Xây dựng cơ bản dở dang | | 16.551.702.105 | 15.810.693.924 |
| - Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức | | 94.888.637 | 94.888.637 |
| - Trung tâm giao dịch nông sản và hệ thống kho lạnh | | 12.334.559.741 | 12.334.559.741 |
| - Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort | | 4.122.253.727 | 3.381.245.546 |
| Mua sắm tài sản cố định | | - | 8.586.382.000 |
| - Dự án phần mềm SAP ERP | | - | 8.586.382.000 |
| | | 16.551.702.105 | 24.397.075.924 |
| 13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ | Nhà cửa | | Cộng |
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư đầu năm | 11.740.332.435 | | 11.740.332.435 |
| Số tăng trong kỳ | - | | - |
| Số giảm trong kỳ | 0 | | 0 |
| Số dư cuối kỳ | 11.740.332.435 | | 11.740.332.435 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | |
| Số dư đầu năm | 3.703.414.102 | | 3.703.414.102 |
| Số tăng trong kỳ | 677.096.364 | | 677.096.364 |
| - Trích khấu hao | 677.096.364 | | 677.096.364 |
| Số giảm trong kỳ | 0 | | - |
| Số dư cuối kỳ | 4.380.510.466 | | 4.380.510.466 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Số đầu năm | 8.036.918.333 | | 8.036.918.333 |
| Cuối kỳ | 7.359.821.969 | | 7.359.821.969 |
| 14 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN | Số lượng | Số lượng | |
| | 31/12/2013 | 01/01/2013 | |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (1) | | | 473.543.054.425 |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á | 1.100.000 | 1.100.000 | 12.353.009.415 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú | 30.966 | 50.000 | 309.661.500 |
| - Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức | 12.916.126 | 12.916.126 | 138.308.958.423 |
| - Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú | 5.400.000 | 5.400.000 | 55.736.035.061 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long | 2.255.364 | 2.255.364 | 38.377.710.511 |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng | 3.036.000 | 3.036.000 | 12.826.894.868 |
| | | | 11.853.474.604 |

| | | | | |
|--|-----------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| - Công ty LD Thuduchouse Property Venture | | | 43.761.713.278 | 44.379.584.037 |
| - Công ty CP Sản xuất Thương mại Gia Đức | 300.000 | | - | 3.109.719.734 |
| - Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức | | | 19.212.636.250 | 19.725.379.438 |
| - Công ty TNHH Bách Phú Thịnh | | | 95.550.000.000 | 95.550.000.000 |
| - CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương | | | 936.435.119 | 936.435.119 |
| - CTTNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành | | | 600.000.000 | 600.000.000 |
| - Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định | 3.000.000 | 3.000.000 | 54.000.000.000 | 54.000.000.000 |
| - CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS) | | | 1.570.000.000 | |
| Đầu tư dài hạn khác ⁽²⁾ | | | 598.164.008.204 | 571.213.900.569 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn ⁽³⁾ | | | (34.721.599.929) | (37.513.070.428) |
| | | | 1.036.985.462.700 | 1.010.379.195.893 |

(1) Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty :

| Tên công ty | Nơi thành lập | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động KD chính |
|--|----------------|---------------|------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á | Tp.Hồ Chí Minh | 36,67% | 36,67% | Kinh doanh BĐS |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú | Tp.Hồ Chí Minh | 20,00% | 20,00% | Kinh doanh BĐS |
| Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức | Tp.Hồ Chí Minh | 40,00% | 40,00% | Kinh doanh BĐS |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú | Tp.Hồ Chí Minh | 27,00% | 27,00% | Kinh doanh BĐS |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long | Tp.Hồ Chí Minh | 37,59% | 37,59% | Dệt may và đầu tư |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng | Tp.Hồ Chí Minh | 22,49% | 22,49% | Đầu tư tài chính |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức | Tp.Hồ Chí Minh | 47,75% | 47,75% | Xây lắp |
| Công ty TNHH Bách Phú Thịnh | Tp.Hồ Chí Minh | 49,00% | 49,00% | Kinh doanh BĐS |
| CTTNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành | Tp.Hồ Chí Minh | 40,00% | 40,00% | Dịch vụ vận tải |
| Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định | Tp.Hồ Chí Minh | 30,00% | 30,00% | Kinh doanh BĐS |
| CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS) TP.HCM | | 31,40% | 31,40% | Quảng cáo, tư vấn ... |

(1) Chi tiết đầu tư vào công ty liên doanh

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

| Tên công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động KD chính |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Cty LD Thuduchouse Property Venture | California, Hoa Kỳ | 100,00% | 50,00% | Kinh doanh BĐS |
| CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương | Tp.Hồ Chí Minh | 50,00% | 50,00% | Dịch vụ bảo vệ |

(2) Chi tiết đầu tư dài hạn khác

| | 31/12/2013 Số Lượng | 01/01/2013 Số lượng | 31/12/2013 Giá trị | 01/01/2013 Giá trị |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Đầu tư chứng khoán</i> | | | 170.952.909.952 | 171.452.909.952 |
| Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (*) | 109.350 | 109.350 | 8.593.500.000 | 8.593.500.000 |
| Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (*) | 156.942 | 142.675 | 10.227.309.952 | 10.227.309.952 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) | 3.607.116 | 3.607.116 | 31.867.800.000 | 31.867.800.000 |
| TCTCổ phần Phong Phú (cổ đông chiến lược) | 3.172.500 | 3.172.500 | 37.154.700.000 | 37.154.700.000 |
| Công ty CP ĐHTH và BĐS Thái Bình Dương (PPI)(*) | 2.119.680 | 2.119.680 | 30.009.600.000 | 30.009.600.000 |
| CTCP XNK & ĐT TTHuế (Cổ đông chiến lược) | 306.000 | 306.000 | 4.500.000.000 | 4.500.000.000 |
| CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS) | | 50.000 | | 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 |
| Cty CP Tài chính Dệt may | 3.450.000 | 3.450.000 | 41.400.000.000 | 41.400.000.000 |
| Cty CP Đầu tư Khánh Phú | 200.000 | 200.000 | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| <i>Góp vốn hợp tác kinh doanh</i> | | | 427.211.098.252 | 399.760.990.617 |
| Góp vốn HTKD với Công ty CP ĐT XD TM DV DL Đô Thành | | | 211.428.125 | 211.428.125 |
| Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An | | | 73.019.130.189 | 69.448.961.506 |
| Góp vốn đầu tư khu tái định cư Tam Tân - Củ chi | | | 290.497.641 | 290.497.641 |
| Góp vốn Đầu tư TTTM Phường Phước Long B | | | 174.399.406.544 | 168.810.172.182 |
| Góp vốn Cty CP Phát triển nhà Phong Phú Daewon Thủ Đức | | | 58.119.015.620 | 58.119.015.620 |
| Góp vốn hợp tác Sân giao dịch ThuDuc House Vinatexland | | | 1.285.332.380 | 2.311.674.380 |
| DA Khu nhà ở TDH - Tocontap | | | 18.494.992.000 | 18.342.550.000 |
| Góp vốn ĐTDA TT TMDV VP Xanh - Cty CP TMDV Sài Gòn | | | 11.995.045.753 | 8.318.421.008 |
| Góp vốn dự án Trường TH Tiến Thịnh -Cty TNHH TM Tiến Thịnh | | | 48.000.000.000 | 40.512.020.155 |
| Góp vốn HTKD với CT CP Bất động sản Dệt may VN | | | 11.396.250.000 | 11.396.250.000 |
| Góp vốn HTKD với Công ty TNHH Đầu tư Việt Thái Sơn | | | 24.000.000.000 | 22.000.000.000 |
| Góp vốn Cty TNHH Kim Sơn | | | 6.000.000.000 | |
| | | | 598.164.008.204 | 571.213.900.569 |

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

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

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

| <u>Tên chứng khoán</u> | <u>Số lượng CP</u> (1) | <u>Giá trị theo giá thị trường</u> (2) | <u>Giá trị theo sổ kế toán</u> (3) | <u>Dự phòng giảm giá</u> (4) = (2) - (3) |
|--|---------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI) | 109.350 | 1.979.235.000 | 8.593.500.000 | (6.614.265.000) |
| Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5) | 156.942 | 3.609.666.000 | 10.227.309.953 | (6.617.643.953) |
| Công ty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI) | 2.119.680 | 9.750.528.000 | 30.009.600.000 | (20.259.072.000) |
| Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế - Vốn điều lệ 17.351.400.000 VND | 17,3% | 18.909.086.316 | 4.500.000.000 | (1.230.618.976) |
| Tổng cộng dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | | | | (34.721.599.929) |
| 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN | | | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| Chi phí thuê tài sản dài hạn Văn phòng Công ty mẹ | | | 887.040.000 | 876.330.000 |
| Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất Văn phòng Công ty mẹ | | | 48.176.217 | 1.385.355.609 |
| Chi phí QC, bán hàng, quản lý chưa phân bổ | | | 1.196.904.221 | 1.206.904.221 |
| Chi phí sửa chữa lớn tài sản | | | 1.852.030.074 | 139.094.376 |
| Chi phí lãi vay góp vốn DA chung cư Phúc Thịnh Đức | | | 14.428.061.521 | 7.537.282.248 |
| Chi phí lãi vay góp vốn DA Phố Minh Khai | | | - | 7.537.282.249 |
| Giá trị còn lại CCDC xuất dùng chưa phân bổ | | | 4.014.344.907 | 5.068.468.835 |
| Tiền thuê ô vựa dài hạn | | | 8.694.678.386 | 9.520.081.779 |
| Chi phí SC nội thất TED | | | 55.498.748 | - |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | | | - | 54.835.000 |
| | | | 31.176.734.074 | 33.325.634.317 |
| 16. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI | | | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| | | | VND | VND |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ | | | 3.147.146.933 | 3.147.146.933 |
| | | | 3.147.146.933 | 3.147.146.933 |
| 17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC | | | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| | | | VND | VND |
| Ký quỹ dài hạn BQL Khu Kinh tế Chân Mây -Lăng Cô | | | 4.000.000.000 | 8.000.000.000 |
| Ký quỹ thuê văn phòng TDH | | | 2.328.354.000 | 2.328.354.000 |
| Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án của Công ty CP Huế Nhà Thủ Đức | | | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn khác | | | 90.000 | 90.000 |
| | | | 10.328.444.000 | 14.328.444.000 |
| 18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI | | | Năm 2013 | Năm 2012 |
| | | | VND | VND |
| Số dư đầu năm | | | 4.553.254.830 | 5.361.568.538 |
| Số đã phân bổ vào chi phí trong kỳ | | | 808.313.708 | 808.313.708 |
| Số dư cuối năm | | | 3.744.941.122 | 4.553.254.830 |

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|------------------------|------------------------|
| 19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN | | |
| Vay ngắn hạn (*) | 150.295.116.906 | 247.833.258.503 |
| - Vay ngân hàng | 122.295.116.906 | 215.333.258.503 |
| - Vay tổ chức khác | 28.000.000.000 | 32.500.000.000 |
| Nợ dài hạn hạn đến hạn trả (**) | 77.315.000.000 | 56.300.000.000 |
| | 227.610.116.906 | 304.133.258.503 |
| (*) Chi tiết vay ngắn hạn | | |
| Vay ngân hàng | 122.295.116.906 | 215.333.258.503 |
| Vay ngân hàng của Công ty mẹ | 122.295.116.906 | 215.333.258.503 |
| - Ngân hàng TMCP Đại Á - CN HCM ⁽¹⁾ | 49.938.111.822 | 149.306.466.327 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn ⁽²⁾ | 22.276.921.111 | 34.027.211.233 |
| - NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn ⁽³⁾ | 36.180.083.973 | 31.999.580.943 |
| - NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) ⁽⁴⁾ | 13.900.000.000 | - |
| | - | - |
| Vay tổ chức khác | 28.000.000.000 | 32.500.000.000 |
| Vay tổ chức khác của Công ty mẹ | 28.000.000.000 | 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⁾ | 3.500.000.000 | 6.000.000.000 |
| - Công ty TNHH XD Phong Đức ⁽⁷⁾ | 1.000.000.000 | 1.500.000.000 |
| - Cty CP Tài chính CP Dệt May Gn TPHCM ⁽⁸⁾ | 20.000.000.000 | - |
| | 150.295.116.906 | 247.833.258.503 |

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| (**) Chi tiết nợ dài hạn đến hạn trả | | |
| Tại Công ty mẹ | 68.315.000.000 | 16.550.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP CT VN - CN Đông Sài Gòn | 4.400.000.000 | 8.800.000.000 |
| - Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh | 6.500.000.000 | 7.750.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Đại Á - CN HCM ⁽¹⁾ | 55.895.000.000 | 30.000.000.000 |
| - Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - CN Chợ Lớn | 1.520.000.000 | |
| Tại Công ty con | 9.000.000.000 | 9.750.000.000 |
| - Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - CN Lâm Đồng (Cty CP) | 9.000.000.000 | 9.750.000.000 |
| - Thông Đức) | | |
| | 77.315.000.000 | 56.300.000.000 |

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

(1) Ngân hàng TM CP Đại Á :

- Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012- NH TMCP Đại Á, với các khoản chi tiết sau:
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: 50.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh
 - Thời hạn cho vay: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh (31/12/2012 từ 15% đến 20%/năm)
 - Các hình thức bảo đảm bằng tài sản Quyền SDD.
 - **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 9.858.534.923 đồng +40.079.576.899 đồng.**

(2) NH TM CP Công Thương VN - CN Đông Sài Gòn:

- (a) Hợp đồng tín dụng số 12.33.001/HĐTĐ ngày 16/07/2012- NH CTVN CN Đông Sài Gòn, với các điều khoản chi tiết sau:
- 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 SDD 72 căn hỘTDH Trường Thọ
 - **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 13.354.350.826 đồng.**

- (b) Hợp đồng tín dụng số 23/13/HĐTĐHM/NHCT946-TDH 13/08/2013 ngày 13/08/2013- NH CTVN CN Đông Sài Gòn, với các điều khoản chi tiết sau:

- 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 SDD 72 căn hỘTDH Trường Thọ
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 8.922.570.285 đồng.**

- (3) NH Phát Triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long - CN Chợ Lớn
Bao gồm hai Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- a) Hợp đồng tín dụng số HM.0146.11/ HĐTĐ 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 13.680.083.973 đồng.**

- b) Hợp đồng tín dụng số HM0242.12/HĐTĐ 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: thế chấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên vay;
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 8 tỷ đồng.**

- C) Hợp đồng tín dụng số HM0181.13/HĐTĐ ngày 25/12/2013, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 36,5 tỷ đồng.
- 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 14,5 tỷ đồng.**
- (4) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.13.14 ngày 18/07/2013- NHTMCP VN Thương Tín (Việbank):
- 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- Tổng Công ty CP Phong Phú, với các điều khoản chi tiết sau:
- 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 ngày 1204/HĐ- DAL- TDH-11 ngày 14/12/2011- Cty CP Địa Ốc Đại Á, với các điều khoản chi tiết sau:
- 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 3,5 tỷ đồng.**
- (7) Hợp đồng tín dụng số ngày 030/HĐCV12 - Cty TNHH XD Phong Đức với các điều khoản chi tiết sau:
- 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.**

- Hợp đồng tín dụng số ngày 04/2013/HĐKT-NH ngày 21/03/2013 - Cty Tài Chính Cổ Phần Dệt May CN TP .HCM với các điều khoản chi tiết sau:
- (8) khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 20 tỷ đồng VND;
 - 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 & Cty CP Đầu Tư Phước Long
 - **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20 tỷ đồng.**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Thuế Giá trị gia tăng | 5.662.536.185 | 939.247.965 |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 2.427.502.080 | 17.281.012.404 |
| Thuế Thu nhập cá nhân | 49.264.708 | 134.426.551 |
| Thuế Tài nguyên | 3.300.120 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 426.034.960 | 426.034.960 |
| | 8.568.638.053 | 18.780.721.880 |

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.

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật Khu TTDVTM
và Nhà ở An Phú

Trích trước chi phí phải trả khác

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 12.588.587.731 | 12.588.587.731 |
| | 969.539.298 | 4.454.545 |
| | 13.558.127.029 | 12.593.042.276 |

| 22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|--|------------------------|------------------------|
| Kinh phí công đoàn | 378.181.752 | 649.994.257 |
| Bảo hiểm xã hội | 70.710.188 | - |
| Bảo hiểm y tế | 8.720.372 | - |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 3.752.662 | - |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 11.959.905.000 | 1.872.940.000 |
| Cổ tức, trái tức phải trả | 2.113.346.000 | 6.758.250.506 |
| Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án | 1.328.137.582 | 1.328.137.582 |
| Phải trả lãi vay | 3.176.550.294 | 3.495.843.587 |
| Ban quản lý dự án chung cư TDH Trường Thọ | 2.361.025.523 | 1.832.066.542 |
| Ban quản lý dự án chung cư TDH Phước Bình | 1.883.923.969 | 1.327.329.579 |
| Phải trả tạm mượn vốn lưu động | 5.226.106.355 | 7.641.684.940 |
| Dự án Phước Long - Spring tow | 24.504.615.132 | 5.753.875.622 |
| Phải trả, phải nộp khác | 3.064.554.940 | 2.762.381.511 |
| | 56.079.529.769 | 33.422.504.126 |
| 23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| Nhận ký cược ký quỹ dài hạn | 2.007.754.198 | 1.815.504.198 |
| Nhận góp vốn từ các hợp đồng kinh doanh | 49.934.229.260 | 55.016.865.737 |
| - Nhận góp vốn đầu tư Khu nhà ở 6,5 Bình An | 39.912.818.373 | 39.912.818.373 |
| - Nhận góp vốn mua cổ phiếu Cty CP 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 | - | 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 |
| | 51.941.983.458 | 56.832.369.935 |
| 24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| Vay dài hạn ^(*) | 287.850.000.000 | 85.150.000.000 |
| - Vay ngân hàng | 284.100.000.000 | 74.900.000.000 |
| - Vay tổ chức khác | 3.750.000.000 | 10.250.000.000 |
| Nợ dài hạn | 88.063.489.000 | 208.873.100.000 |
| - Trái phiếu phát hành (**) | 88.063.489.000 | 208.873.100.000 |
| | 375.913.489.000 | 294.023.100.000 |

(**) 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 17/11/2013 đến hạn trả.

(*) Chi tiết vay dài hạn

| | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
|---|------------------------|-----------------------|
| Vay ngân hàng | 284.100.000.000 | 74.900.000.000 |
| Vay ngân hàng của Công ty mẹ | 269.350.000.000 | 51.900.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương VN- CN Đông Sài Gòn ⁽¹⁾ | - | 4.400.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Đại Á ⁽²⁾ | 260.870.000.000 | 47.500.000.000 |
| - NH Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long -CN Chợ Lớn | 8.480.000.000 | - |
| Vay ngân hàng của Công ty con | 14.750.000.000 | 23.000.000.000 |
| - NH Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - CN Lâm Đồng | - | - |
| - (Công ty Cổ phần Thông Đức) ⁽³⁾ | 14.750.000.000 | 23.000.000.000 |

| | | |
|---|------------------------|-----------------------|
| Vay tổ chức khác | 3.750.000.000 | 10.250.000.000 |
| Vay tổ chức khác của Công ty mẹ | 3.750.000.000 | 10.250.000.000 |
| - Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh ⁽⁴⁾ | 3.750.000.000 | 10.250.000.000 |
| | 287.850.000.000 | 85.150.000.000 |

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

(1) Ngân hàng TMCP Công thương VN- CN Đông Sài Gòn :

Hợp đồng tín dụng số 11.33.002/HĐTĐ ngày 28/01/2011, với các điều khoản 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 Lức 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 4,4 tỷ đồng.**

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

- Hạn mức tín dụng : 250 tỷ,
- Thời hạn giải ngân : 12 tháng.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động
- 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 tại thời điểm cuối kỳ 128 tỷ đồng. Vay dài hạn đến hạn trả là : 32 tỷ đồng**

(2) b. Hợp đồng tín dụng số TD11/024/HĐTĐ ngày 09/03/2011- NH TM CP Đại Á, với các điều khoản sau:

- Số tiền ngân hàng cho vay: 100.000.000.000 VND;
- 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 tại thời điểm cuối kỳ là 51,1 tỷ đồng; số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả là 9,195 tỷ đồng.**

(2) C. 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 81,77 tỷ đồng + Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả là 14,7 tỷ đồng.**

(3) Hợp đồng tín dụng số DA 0096.13/HĐTĐ ngày 09/08/2013-NH PTN ĐBSCL, với các điều khoản sau:

- Hạn mức tín dụng : 10 tỷ,
- Mục đích vay: góp vốn kinh doanh với công ty Cổ phần 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 tại thời điểm cuối kỳ 8.480.000.000 đồng. Vay đã hạn đến hạn trả là : 1.520.000.000 đồng
- (4) Hợp đồng tín dụng số 303/2010/HĐTD - D9TTC - TD ngày 04/08/2010 - Cty Đầu Tư Tài Chính Nhà nước TP.HCM, với các điều khoản chi tiết sau:
- Số tiền ngân hàng cho vay: 40.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Đầu tư xây dựng chung cư TDH Phước Bình, quận 9, TP Hồ Chí Minh;
 - Thời hạn cho vay: 48 tháng;
 - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
 - Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh tín dụng
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 10,25 tỷ đồng, số dư nợ gốc đến hạn trả là 6,5 tỷ đồng.
- (3) Hợp đồng số DD.001.09/HĐTD ngày 20/07/2009- NH PT ĐB SCL, với các điều khoản (Cty CP Thông Đức vay) như sau:
- Số tiền ngân hàng cho vay: 50.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: thực hiện dự án TT TM Phan Chu Trinh - Đà Lạt
 - Thời hạn cho vay: 84 tháng;
 - Lãi suất cho vay: thả nổi
 - Hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp bằng tài sản
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 14,75 tỷ đồng, số dư nợ đến hạn trả là 9 tỷ đồng.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của CSH | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng vốn chủ sở hữu |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|
| 1. Số dư đầu năm | 378.750.000.000 | 434.907.537.026 | (2.962.357.112) | 37.754.812 | 464.366.125.872 | 47.331.192.087 | 17.883.116.768 | 1.340.313.369.453 |
| 2. Tăng vốn trong kỳ | 2.754.200.000 | 3.279.670.000 | (1.250.000) | - | 556.752.264 | 645.613.236 | 29.265.431.530 | 36.500.417.030 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | - | - | 29.265.431.530 | 29.265.431.530 |
| Chênh lệch tăng tỷ giá hối đoái | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Phân phối lợi nhuận | 2.754.200.000 | 3.279.670.000 | (1.250.000) | - | 556.752.264 | 645.613.236 | - | 1.202.365.500 |
| Tăng trong kỳ | - | - | - | - | - | - | - | 6.032.620.000 |
| 3. Giảm trong kỳ | - | - | - | 37.754.812 | 2.637.009.227 | 329.868.012 | 5.070.924.024 | 8.075.556.075 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | - | 107.251.864 | 4.831.267.840 | 4.938.519.704 |
| Chi thù lao HĐQT, BKS | - | - | - | - | - | - | 45.000.000 | 45.000.000 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | 37.754.812 | 2.637.009.227 | 222.616.148 | 194.656.184 | 3.092.036.371 |
| 4. Số dư cuối năm nay | 381.504.200.000 | 438.187.207.026 | (2.963.607.112) | - | 462.285.868.909 | 47.646.937.311 | 42.077.624.274 | 1.368.738.230.408 |

| | | | | |
|--|-------|-------|------------------------|------------------------|
| b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu | Tỷ lệ | Tỷ lệ | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| | % | % | VND | VND |
| Vốn góp của các cổ đông | 100 | 100 | 381.504.200.000 | 378.750.000.000 |
| | | | 381.504.200.000 | 378.750.000.000 |
| c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | | | Năm 2013 | Năm 2012 |
| | | | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | | 381.504.200.000 | 378.750.000.000 |
| - Vốn góp đầu kỳ | | | 378.750.000.000 | 378.750.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong kỳ | | | 2.754.200.000 | - |
| - Vốn góp cuối kỳ | | | 381.504.200.000 | 378.750.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | | | - | - |
| d) Cổ phiếu | | | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | | | 38.150.420 | 37.875.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | | | 38.150.420 | 37.875.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | | | 38.150.420 | 37.875.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | | | 180.060 | 179.990 |
| - Cổ phiếu phổ thông | | | 180.060 | 179.990 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | | 37.970.360 | 37.695.010 |
| - Cổ phiếu phổ thông | | | 37.970.360 | 37.695.010 |
| Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần | | | | |
| 26 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG | | | 31/12/2013 | 01/01/2013 |
| | | | VND | VND |
| Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾ | | | 27.043.058.000 | 27.043.058.000 |
| | | | | - |
| | | | 27.043.058.000 | 27.043.058.000 |
| Ngoại tệ (USD) | | | | |
| <i>(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.</i> | | | | |
| 27 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ | | | Quý 4/2013 | Lũy kế từ đầu năm |
| Doanh thu bán hàng | | | 92.519.732.803 | 297.477.284.257 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | | | 42.014.381.769 | 150.468.398.165 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | | | 599.358.809 | 1.943.606.147 |
| | | | 135.133.473.381 | 449.889.288.569 |
| 28 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU | | | Quý 4/2013 | Lũy kế từ đầu năm |
| | | | VND | VND |
| Hàng bán bị trả lại | | | 9.499.763.117 | 40.272.112.724 |
| Thuế Xuất khẩu | | | - | - |
| | | | 135.606.617 | 135.606.617 |
| | | | 9.635.369.734 | 40.407.719.341 |
| 29. DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ | | | Quý 4/2013 | Lũy kế từ đầu năm |
| Doanh thu thuận về bán hàng hóa | | | 82.884.363.069 | 257.069.564.916 |
| Doanh thu thuận về cung cấp dịch vụ | | | 42.014.381.769 | 150.468.398.165 |
| Doanh thu thuận về kinh doanh bất động sản đầu tư | | | 599.358.809 | 1.943.606.147 |
| | | | 125.498.103.647 | 409.481.569.228 |

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp
Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư

| Quý 4/2013 | Lũy kế từ đầu năm |
|-----------------------|------------------------|
| VND | VND |
| 41.813.243.532 | 157.881.046.862 |
| 33.498.590.585 | 120.878.133.081 |
| 262.707.658 | 1.139.058.694 |
| 75.574.541.775 | 279.898.238.637 |

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm
Cổ tức, lợi nhuận được chia
Chênh lệch tỷ giá
Doanh thu hoạt động tài chính khác

| Quý 4/2013 | Lũy kế từ đầu năm |
|----------------------|-----------------------|
| VND | VND |
| 961.622.618 | 2.668.077.780 |
| 15.651.000 | 15.651.000 |
| 367.848.126 | 8.040.388.776 |
| - | 145.201 |
| - | 9.768.000 |
| 1.345.121.744 | 10.734.030.757 |

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Lãi tiền vay
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn
Chi phí tài chính khác

| Quý 4/2013 | Lũy kế từ đầu năm |
|----------------------|-----------------------|
| 4.852.303.980 | 39.826.141.497 |
| 22.422.099 | 22.422.099 |
| 3.473.888.237 | 8.810.768.000 |
| 1.041.509 | 1.041.509 |
| 8.349.655.825 | 48.660.373.105 |

33. THU NHẬP KHÁC

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

| Quý 4/2013 | Lũy kế từ đầu năm |
|----------------------|----------------------|
| 292.727 | 829.662.702 |
| 1.337.157.992 | 2.319.241.879 |
| 10.681.517 | 1.229.579.343 |
| 1.348.132.236 | 4.378.483.924 |

34. CHI PHÍ KHÁC

Chi phí thanh lý tài sản, CCDC
Phạt vi phạm hợp đồng
Chi phí khác

| Quý 4/2013 | Lũy kế từ đầu năm |
|----------------------|----------------------|
| - | 709.640.635 |
| 1.461.818.426 | 1.461.818.426 |
| (276.028.527) | 623.364.339 |
| 1.185.789.899 | 2.794.823.400 |

35. PHÂN LÃI (LỖ) TRONG CTY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long
Công ty LD Thuduchouse property venture
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức

| Quý 4/2013 | Lũy kế từ đầu năm |
|------------------------|------------------------|
| (2.960.079.549) | (3.557.754.851) |
| - | (241.813.518) |
| (734.605.912) | 686.510.696 |
| 8.974.029 | 102.167.683 |
| (563.744.497) | (900.968.244) |
| 86.053.191 | (519.356.290) |
| (4.163.402.737) | (4.431.214.524) |

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con

| Năm 2013 | Năm 2012 |
|---------------|---------------|
| - | - |
| 1.179.392.494 | 4.341.296.758 |

| | 1.179.392.494 | 4.341.296.758 |
|---|----------------------|------------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| 37 LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ | Quý 4/2013 | Lũy kế từ đầu năm |
| Cty Cổ Phần Thông Đức | (663.360.858) | (2.255.250.716) |
| Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức | 28.243.177 | 36.773.606 |
| | (635.117.681) | (2.218.477.110) |

38 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

| | Năm 2013 | Năm 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ | 29.265.431.530 | 32.777.805.591 |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 29.265.431.530 | 32.777.805.591 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 37.970.360 | 37.695.010 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 771 | 870 |

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN :

Các giao dịch liên quan với các bên như sau :

| Tên công ty / Mỗi quan hệ | | Giá trị giao dịch |
|--|--|-----------------------------|
| Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con | Nhờ thu tiền ô vựa | 51.068.692.147 |
| | Thuê văn phòng | 942.994.248 |
| | Dịch vụ | 196.363.636 |
| | TDH chuyển trả tiền mượn vốn | 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 ĐĐ- Công ty con | Thuê văn phòng | 98.683.504 |
| | Lợi nhuận được chia | 492.481.364 |
| | Thuê đất quảng cáo | 15.000.000 |
| | Cung cấp DV quảng cáo | 481.125.000 |
| | Dịch vụ quản lý chung cư | 2.232.489.613 |
| Công ty Cổ phần Thông Đức - Công ty con | Lãi vay | 37.050.000 |
| | Chuyển nhượng vốn góp của Thông Đức cho Cty Chợ | 4.537.050.000 |
| | Bán xe cho TDH | 455.000.000 |
| | Vay vốn TDH | 3.250.000.000 |
| | Trả vốn vay | 10.829.958.617 |
| | Trả nợ lãi vay Chi phí lãi vay | 1.626.017.947 63.027.778 |
| Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Cty con | Mua hàng | 126.814.185 |
| Cty TNHH Phúc Thịnh Đức - Công ty con | Thuê văn phòng | 152.727.276 |
| | TDH vay vốn | 1.500.000.000 |
| | Lai vay | 149.386.644 |

Cty CP Đầu tư Huế
Nhà Thủ Đức- Cty con Góp vốn 1.250.000.000

Cty CP Thuduchouse
Wood TRADING- Cty
con Góp vốn 250.000.000

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

| Tên công ty / Mỗi quan / Giao dịch | | Giá trị khoản (phải trả), phải thu |
|--|--|---------------------------------------|
| | Cho thuê Kiosque, ô vựa | 55.776.595.932 |
| Công ty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con | Ký quỹ thuê văn phòng | (97.433.420) |
| | | - |
| Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Công ty con | Cung cấp dịch vụ | (245.087.584) |
| | Nhận ký quỹ thuê văn phòng | (13.700.000) |
| | Phí quản lý | (425.375.167) |
| | Thuê văn phòng | 18.144.016 |
| Công ty CP Thông Đức - Công ty con | Vay vốn | 3.250.000.000 |
| | Chuyển nhượng phần góp vốn cho Cty Chợ | 1.000.000.000 |
| | Lãi vay | 63.027.778 |
| Cty TNHH Phúc Thịnh Đức - Công ty con | Ký quỹ thuê VP | (14.000.000) |
| | Lãi vay | (12.916.667) |
| | Cho TDH vay | (1.500.000.000) |
| | Thuê văn phòng | 28.000.000 |

40 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 năm:

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

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. Theo đó, Công ty đang thực hiện quản lý và khai thác nhà lồng chợ A, nhà lồng chợ B, nhà lồng chợ 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 vào ngày 03/07/2053.

41 BÁO CÁO BỘ PHẬN : in trang sau

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám Đốc



Lê Chí Hiếu

| 41 BÁO CÁO BỘ PHẬN | Địa ốc | Dịch vụ quản lý chợ | Thương mại, dịch vụ | Dịch vụ khách sạn | Khác | Tổng cộng |
|---|-----------------|------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|-------------------|
| | | | | | | |
| 1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 256.034.942.145 | 127.645.471.747 | 5.575.250.887 | 16.821.165.960 | 3.404.738.489 | 409.481.569.228 |
| 2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác | | 1.139.357.884 | 2.346.173.117 | 26.878.181 | 944.177.036 | 4.456.586.218 |
| 3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 3.268.300.381 | 16.703.913.331 | 399.904.831 | (8.067.173.950) | 21.930.860.585 | 34.235.805.178 |
| 4. Tổng chi phí mua tài sản cố định | - | - | - | - | 2.176.736.972 | 2.176.736.972 |
| 5. Tổng tài sản | 691.693.120.407 | 135.513.000.691 | - | 163.913.727.043 | 619.311.230.143 | 2.267.284.306.083 |
| Tài sản bộ phận | 691.693.120.407 | 135.513.000.691 | - | 163.913.727.043 | 619.311.230.143 | 1.610.431.078.284 |
| Tài sản không phân bổ | - | - | - | - | - | 656.853.227.799 |
| 6. Tổng nợ phải trả | 290.132.317.261 | 76.968.755.680 | 821.247.290 | 31.598.684.034 | 479.946.706 | 810.715.923.429 |
| Nợ phải trả của các bộ phận | 290.132.317.261 | 76.968.755.680 | 821.247.290 | 31.598.684.034 | 479.946.706 | 400.000.950.971 |
| Nợ phải trả không phân bổ | - | - | - | - | - | 410.714.972.458 |

Báo cáo bộ phận thứ yếu - Theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Công ty được thực hiện chủ yếu ở khu vực phía Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý