

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết
thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

(Đã được kiểm toán)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG	4-7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9-10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11-64

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thông tin về Công ty

Giấy phép số 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24 tháng 11 năm 2000
 Quyết định chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước từ Công ty phát triển nhà và Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

**Giấy Chứng nhận
 Đăng ký kinh doanh**

4103000457	ngày 15 tháng 6 năm 2001
4103000457 (điều chỉnh lần 1)	ngày 17 tháng 12 năm 2003
4103000457 (điều chỉnh lần 2)	ngày 20 tháng 8 năm 2004
4103000457 (điều chỉnh lần 3)	ngày 12 tháng 7 năm 2005
4103000457 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2006
4103000457 (điều chỉnh lần 5)	ngày 21 tháng 7 năm 2006
4103000457 (điều chỉnh lần 6)	ngày 14 tháng 1 năm 2008
4103000457 (điều chỉnh lần 7)	ngày 23 tháng 4 năm 2008
4103000457 (điều chỉnh lần 8)	ngày 22 tháng 12 năm 2008
0302346036 (điều chỉnh lần 9)	ngày 7 tháng 1 năm 2010
0302346036 (điều chỉnh lần 10)	ngày 14 tháng 5 năm 2010
0302346036 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 6 năm 2010

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hội đồng Quản Trị

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch
Ông Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Ủy viên
	(từ ngày 28 tháng 2 năm 2012)
Ông Phạm Đình Kháng	Ủy viên
	(đến ngày 28 tháng 2 năm 2012)
Ông Lê Thanh Liêm	Ủy viên
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc thường trực
	(từ ngày 28 tháng 2 năm 2012)
Ông Phạm Đình Kháng	Phó Tổng Giám đốc thường trực
	(đến ngày 28 tháng 2 năm 2012)
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Tổng Giám đốc

Trụ sở đăng ký 13-15-17 Trương Định
 Phường 6, Quận 3
 Thành phố Hồ Chí Minh
 Việt Nam

Công ty kiểm toán Công ty TNHH KPMG
 Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 4 đến trang 64 đã được lập và trình bày để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng này.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Chí Hiếu

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street
District 1, Ho Chi Minh City
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266
Fax +84 (8) 3821 9267
Internet www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

**Kính gửi Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám Đốc và các Cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức**

Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công tác kiểm toán bằng cân đối kế toán riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 19 tháng 3 năm 2013, như được trình bày từ trang 4 đến trang 64. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này căn cứ trên công tác kiểm toán của chúng tôi. Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán ngày 29 tháng 2 năm 2012.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để có được sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thuyết minh trong các báo cáo tài chính. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và các ước tính trọng yếu của Ban Tổng Giám đốc, cũng như việc đánh giá cách trình bày tổng quát của các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo kiểm toán số: 12-01-253



Lâm Thị Ngọc Hào

Chứng chỉ Kiểm toán viên số N0866/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 01 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
TÀI SẢN				
A. Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		739.348.358.009	700.537.502.960
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	27.398.549.868	31.835.624.474
1. Tiền	111		27.398.549.868	31.835.624.474
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	11.450.820.788	5.484.602.681
1. Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		11.450.820.788	5.484.602.681
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		223.045.342.626	269.885.922.500
1. Phải thu khách hàng	131	7	165.765.890.315	222.275.617.849
2. Trả trước cho người bán	132		30.021.682.457	22.415.052.143
5. Các khoản phải thu khác	135	7	27.257.769.854	25.195.252.508
IV. Hàng tồn kho	140	8	469.253.500.374	386.830.775.809
1. Hàng tồn kho	141		469.253.500.374	386.830.775.809
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.200.144.353	6.500.577.496
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	151		4.409.726.857	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	3.790.417.496	6.500.577.496
B. Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.323.019.190.290	1.384.408.769.969
II. Tài sản cố định	220		13.106.432.123	15.536.565.163
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	4.417.894.383	5.500.732.465
- Nguyên giá	222		14.109.020.948	14.145.410.482
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.691.126.565)	(8.644.678.017)
3. Tài sản cố định vô hình	221	11	7.267.103	1.354.562.061
- Nguyên giá	222		5.094.274.315	5.094.274.315
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.087.007.212)	(3.739.712.254)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	8.681.270.637	8.681.270.637
III. Bất động sản đầu tư	240	13	8.036.918.333	8.714.014.697
- Nguyên giá	241		11.740.332.435	11.740.332.435
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.703.414.102)	(3.026.317.738)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 01 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14	1.269.663.255.198	1.326.111.026.423
1. Đầu tư vào công ty con	251		392.854.736.986	410.314.736.986
2. Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh	252		447.403.223.287	461.858.661.800
3. Đầu tư dài hạn khác	258		537.817.650.569	559.913.114.662
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(108.412.355.644)	(105.975.487.025)
V. Tài sản dài hạn khác	260		32.212.584.636	34.047.163.686
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	18.737.083.703	20.337.528.538
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	16	3.147.146.933	3.381.281.148
3. Tài sản dài hạn khác	268	17	10.328.354.000	10.328.354.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.062.367.548.299	2.084.946.272.929

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 01 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		767.478.922.550	804.413.624.097
I. Nợ ngắn hạn	310		433.691.859.820	397.239.073.550
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	18	294.383.258.503	251.119.145.309
2. Phải trả người bán	312	19	45.964.879.351	31.802.573.683
3. Người mua trả tiền trước	313		19.868.805.641	22.244.036.135
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	20	16.510.832.476	29.486.584.448
5. Phải trả người lao động	315		862.197.155	9.775.556.119
6. Chi phí phải trả	316	21	12.593.042.276	18.088.130.113
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	22	41.438.663.226	23.079.153.790
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	23	2.070.181.192	11.643.893.953
II. Vay và nợ dài hạn	330		333.787.062.730	407.174.550.547
3. Phải trả dài hạn khác	333	24	55.729.503.355	81.009.653.794
4. Vay và nợ dài hạn	334	25	271.023.100.000	325.873.100.000
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	252.926.403
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		7.034.459.375	38.870.350
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.294.888.625.749	1.280.532.648.832
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.294.888.625.749	1.280.532.648.832
1. Vốn cổ phần	411	26	378.750.000.000	378.750.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		433.026.847.171	433.026.847.171
4. Cổ phiếu quỹ	414		(2.962.357.112)	(2.962.357.112)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	28	430.012.727.990	403.672.037.221
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	28	37.875.000.000	37.875.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		18.186.407.700	30.171.121.552
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.062.367.548.299	2.084.946.272.929

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 01 – DN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ bên thứ ba, hoặc nhận gia công	29	22.737.627.000	22.737.627.000

Người lập biểu:



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:



Quan Minh Tuấn



Tổng Giám đốc:



Lê Chí Hiếu

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết
thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 02 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	156.522.191.720	490.887.320.664
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30	88.396.636.532	141.035.886.458
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	30	68.125.555.188	349.851.434.206
4. Giá vốn hàng bán	11	31	37.019.152.176	178.416.685.838
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		31.106.403.012	171.434.748.368
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	80.780.931.560	59.238.889.087
7. Chi phí tài chính	22	33	58.056.281.658	141.105.179.677
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		42.731.661.230	64.940.605.220
8. Chi phí bán hàng	24		2.314.100.725	7.604.265.813
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		35.253.515.537	47.007.011.385
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		16.263.436.652	34.957.180.580
11. Thu nhập khác	31	34	4.094.748.602	5.669.523.483
12. Chi phí khác	32	35	257.611.345	235.751.565
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.837.137.257	5.433.771.918
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		20.100.573.909	40.390.952.498
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	479.230.883	5.556.513.799
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	36	234.134.215	4.152.790.252
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		19.387.208.811	30.681.648.447

Người lập biểu:


 Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:


 Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc:




 Lê Chí Hiếu

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (Theo phương pháp trực tiếp)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 03 – DN

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		209.086.184.571	669.298.233.486
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(96.293.904.464)	(609.239.572.459)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(17.089.166.560)	(18.027.613.441)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(55.189.515.196)	62.637.273.179
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(10.344.642.209)	(27.511.075.395)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		66.364.486.914	53.314.395.251
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(85.957.834.761)	(102.315.264.109)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		10.575.608.295	28.156.376.512
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ các tài sản dài hạn khác	21		(229.966.818)	(8.649.329.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.363.637	44.035.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.030.000.000)	(51.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.063.781.893	151.573.657.118
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(131.167.214.747)	(219.916.478.781)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		109.767.702.658	21.599.979.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.950.786.239	17.873.677.281
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		360.452.862	(44.983.494.382)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31
tháng 12 năm 2012 (Theo phương pháp trực tiếp – tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 03 – DN

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(2.962.357.112)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		309.736.213.100	496.601.139.209
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(311.322.099.906)	(439.357.902.477)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.787.248.957)	(84.421.382.088)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.373.135.763)	(30.140.502.468)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(4.437.074.606)	(46.967.620.338)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		31.835.624.474	78.803.244.812
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	5	27.398.549.868	31.835.624.474

Người lập biểu:


 Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:


 Quan Minh Tuấn



Đồng Giám đốc:


 Lê Chí Hiếu

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng đính kèm.

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức (“Công ty”) 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 về việc chuyển Công ty Phát triển nhà và Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại: số 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

(b) Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty: địa ốc, xây lắp công trình, thương mại và dịch vụ.

(c) 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 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);

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

- Cho thuê kho bãi;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Dịch vụ: khai thuê hải quan, quảng cáo, bốc dỡ hàng hóa, đóng gói (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Thiết kế tạo mẫu; In trên bao bì (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan);
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại;
- Đại lý ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh nhà;
- Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đầu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có 107 nhân viên (31/12/2011: 102 nhân viên).

Công ty đầu tư vào các công ty con và công ty liên doanh, liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Công ty con	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ
1 Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức (*)	Dịch vụ quản lý kinh doanh chợ	Số 141, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM
2 Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Sản xuất nước đá	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM
3 Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Dịch vụ	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM
4 Công ty Cổ phần Thông Đức	Khách sạn, nhà hàng	Số 01 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
5 Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Kinh doanh bất động sản	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế
6 Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Kinh doanh bất động sản	6B1, 4 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

(*) Vào ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty TNHH Tiến Lộc Đức được sáp nhập vào Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

Công ty liên kết	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ
1 Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức	Kinh doanh bất động sản	Ấp 3, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Kinh doanh bất động sản	Tầng 4, Cao ốc 225, Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM
3 Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Kinh doanh bất động sản	Tầng 8, 1015 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, TP.HCM
4 Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Kinh doanh bất động sản	48 Tầng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9 TP.HCM
5 Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Dệt may và đầu tư	18 Tầng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP.HCM
6 Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Đầu tư tài chính	13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
7 Công ty Cổ phần Sản xuất Thương Mại Gia Đức	Thương mại, xây lắp và vật liệu xây dựng	683 Quốc lộ 52, Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM
8 Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Xây lắp	Số 9/7, Đường số 3, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.HCM
9 Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	Phường Hiệp Phú, Q.9, TP HCM
10 Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Kinh doanh bất động sản	636 Quốc lộ 52, P. Phước Long B, quận 9, TP.HCM
Công ty liên doanh		
11 Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA)	Kinh doanh bất động sản	California, Hoa Kỳ

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

(a) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

(b) Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”).

3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

(a) 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.

(b) Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

(c) Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

(d) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp trực tiếp.

Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này giống như các chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các báo cáo tài chính riêng đính kèm là các báo cáo tài chính riêng mà trong đó các khoản đầu tư vào các công ty con, các công ty liên kết và liên doanh được ghi nhận theo giá gốc và trừ đi dự phòng giảm giá, nếu có, để ghi giảm nguyên giá xuống gần bằng với giá trị ước tính có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất trong đó tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của công ty con cũng được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Công ty đã phát hành riêng báo cáo tài chính hợp nhất.

4. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này:

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(c) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi 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.

(d) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của sản phẩm hoàn thành và sản phẩm dở dang bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất, đất và chi phí xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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.

(e) **Tài sản cố định hữu hình**

(i) **Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) **Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng theo Thông tư 203/2009/QĐ-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ Nhà cửa và vật kiến trúc	7 - 25 năm
▪ Phương tiện vận chuyển	5 - 10 năm
▪ Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm

(f) **Tài sản cố định vô hình**

Phần mềm vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 3 đến 6 năm.

(g) **Xây dựng cơ bản dở dang**

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(h) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng theo Thông tư 203/2009/QĐ-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa 10 - 25 năm

(i) Các khoản đầu tư tài chính

(i) Công ty con

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.

(ii) Công ty liên kết

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.

(iii) Công ty liên doanh

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.

(iv) Các khoản đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

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 28/12/2012.
- 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 28/12/2012.
- 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 kết thúc ngày 31/12/2012 của tổ chức kinh tế mà Công ty đầu tư.

(v) Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh 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.

(j) Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí thuê trả trước và các chi phí trả trước dài hạn khác thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 2 đến 3 năm.

(k) Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và khoản phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

(l) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(m) Phân loại các công cụ tài chính

Nhằm mục đích duy nhất là cung cấp các thông tin thuyết minh về tầm quan trọng của các công cụ tài chính đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Công ty phân loại các công cụ tài chính như sau:

(i) Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Tài sản tài chính được Ban Tổng Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:
 - Tài sản được mua chủ yếu cho mục đích nhằm bán lại trong thời gian ngắn;
 - Có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp tài sản tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- Các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được Công ty xếp vào nhóm ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các tài sản tài chính đã được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán; và
- Các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:

- Các khoản mà Công ty có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và các loại mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được Công ty xếp vào nhóm ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- Các khoản mà người nắm giữ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán.

Tài sản sẵn sàng để bán

Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:

- Các tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc
- Các khoản cho vay và các khoản phải thu.

(ii) Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một khoản nợ phải trả tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Nợ phải trả tài chính được Ban Tổng Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Một khoản nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh nếu thỏa mãn một trong các điều kiện sau:
 - Được tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
 - Có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Các khoản nợ phải trả tài chính không được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sẽ được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

Việc phân loại các công cụ tài chính kể trên chỉ nhằm mục đích trình bày và thuyết minh và không nhằm mục đích mô tả phương pháp xác định giá trị của các công cụ tài chính. Các chính sách kế toán về xác định giá trị của các công cụ tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan khác.

(n) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ riêng của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(o) Doanh thu

(i) Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá 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 và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

(ii) Hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy. Tiến độ hoàn thành được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

(iv) Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ lãi tiền gửi và lãi cho vay được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(v) Doanh thu từ cổ tức, lợi nhuận được chia

Doanh thu từ cổ tức và 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.

(p) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và ghi nhận vào giá trị tài sản.

(q) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(r) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Theo quan điểm của Ban Tổng Giám đốc, cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh địa ốc và các hoạt động liên quan trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

(s) Bên liên quan

Các bên liên 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.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt	5.085.543.793	292.130.285
Tiền gửi ngân hàng	22.313.006.075	31.543.494.189
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.398.549.868	31.835.624.474

6. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn bao gồm các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty con			
Công ty Cổ phần Thông Đức	(a)	10.829.958.617	3.329.958.617
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức		-	63.781.893
Công ty khác			
Công ty TNHH Hoa Tri Thiện	(b)	590.862.171	590.862.171
Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất Việt	(c)	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú-Daewon-Thủ Đức		-	1.500.000.000
		11.450.820.788	5.484.602.681

(a) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

- Khoản cho vay 1 với số dư 329.958.617 VND của hợp đồng vay số 205/HDTD-TDH-11 ngày 24 tháng 2 năm 2011, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 19,5%/năm trong năm (31/12/2011: 21%/năm) và sẽ được hoàn trả đầy đủ vào ngày 31 tháng 3 năm 2013.
- Khoản vay 2 với số dư 5 tỷ VND của hợp đồng vay số 1740/HDTD-TDH-11 ngày 18 tháng 11 năm 2011, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 17,5%/năm trong năm (31/12/2011: 21%/năm) và sẽ được hoàn trả đầy đủ vào ngày 31 tháng 3 năm 2013.
- Khoản vay 3 với số dư 5 tỷ VND của hợp đồng vay số 326/HDTD-TDH-12 ngày 06 tháng 3 năm 2012, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 20%/năm trong năm và sẽ được hoàn trả đầy đủ vào ngày 31 tháng 3 năm 2013.
- Khoản vay 4 với số dư 500.000.000 VND của hợp đồng vay số 1235/HDTD-TDH-12 ngày 21 tháng 9 năm 2012, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 18,7%/năm trong năm và sẽ được hoàn trả đầy đủ vào ngày 21 tháng 9 năm 2013.

(b) Hợp đồng vay số 1435/HDTD-TDH, PL26 ngày 10 tháng 1 năm 2011, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 19%/năm trong năm (31/12/2011: 19%/năm) và đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

(c) Hợp đồng vay số 0112/HĐVV ngày 25 tháng 7 năm 2012, là khoản cho vay không lãi suất và đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

7. Các khoản phải thu ngắn hạn

(a) Các khoản phải thu ngắn hạn:

Các khoản phải thu ngắn hạn bao gồm các khoản phải thu từ các bên liên quan như sau (Thuyết minh 38):

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu từ công ty con		
Thương mại	640.626.698	2.944.985.366
Phi thương mại	3.252.210.225	1.713.050.017
Phải thu từ các công ty liên kết		
Thương mại	26.976.885.515	93.378.758.191
Phi thương mại	4.235.862.113	16.066.176.492

Các khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không chịu lãi và có thời hạn hoàn trả là 30 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

(b) Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	10.957.464.307	4.428.810.449
Phải thu về lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	1.702.296.667	1.702.296.667
Phải thu về lãi tiền cho vay, lãi chậm trả	2.621.690.014	1.825.280.934
Phải thu về cho mượn vốn	666.368.727	5.400.000.000
Phải thu về tiền bán cổ phiếu	-	6.305.547.000
Phải thu về chi hộ chi phí BQL Chung cư Trường Thọ	2.217.472.680	878.806.056
Phải thu về chi hộ chi phí BQL Chung cư Phước Bình	149.160.000	-
Phải thu thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN	493.877.597	809.497.640
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	5.450.068.898	1.492.504.012
Phải thu khác	2.999.370.964	2.352.509.750
	27.257.769.854	25.195.252.508

8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án và công trình xây lắp như sau:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án</i>		
Căn hộ Tân Hồng Ngọc	2.275.606.210	-
Chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	32.657.350.780	39.255.049.232
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	660.819.079	660.819.079
Chung cư Phước Bình (5 tầng), Quận 9	772.292.593	767.747.138
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	49.740.126.726	46.993.810.579
Chung cư TDH Phước Long, Quận 9	33.439.531.894	19.030.272.125
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	150.820.687.326	119.689.465.298
Dự án TDH Tocontap	1.822.615.111	1.635.940.908
Khu dân cư 1,7ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	25.629.437.355	25.566.127.826
Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	68.220.521
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	5.009.937.094	15.883.415.398
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	8.306.110.787	8.306.110.787
Khu đất Hiệp Phú, Quận Thủ Đức	151.924.588	151.924.588
Khu Đô thị Dịch vụ - Thương mại – Long Hội	21.571.214.507	8.039.847.775
Khu La Sapinnette Lăng Cô phức hợp	323.008.364	22.360.183
Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort	445.713.268	445.713.268
Khu nhà ở 6,8ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	44.777.235.599	43.806.500.090
Khu nhà ở 10ha Linh Trung, Quận Thủ Đức	834.289.628	834.289.628
Khu nhà ở 6,5ha Phường Bình An, Quận 2	30.453.439.872	29.640.366.107
Khu tái định cư 15,7ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	27.476.990.939	23.974.120.550
Khu Trung tâm Thương mại và Dịch vụ Phước Long		
Spring Town (3,7ha), Phước Long, Quận 9	29.036.846.624	-
Khu đất 4,6ha Đô thị An Phú, Quận 2	270.244.019	-
Trung tâm TED	288.575.671	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp</i>		
Xây dựng khu nhà ở 15,7ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	1.694.009.092	2.058.674.729
	469.253.500.374	386.830.775.809

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 174.888.593.166 VND (31/12/2011: 28.410.045.000 VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

9. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tạm ứng	3.723.419.000	6.443.579.000
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	66.998.496	56.998.496
	3.790.417.496	6.500.577.496

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	4.976.793.236	5.918.022.160	3.250.595.086	14.145.410.482
Tăng trong năm	-	-	229.966.818	229.966.818
Thanh lý	-	-	(266.356.352)	(266.356.352)
Số dư cuối năm	4.976.793.236	5.918.022.160	3.214.205.552	14.109.020.948
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3.714.858.411	2.427.838.614	2.501.980.992	8.644.678.017
Khấu hao trong năm	210.592.236	607.712.106	494.500.558	1.312.804.900
Thanh lý	-	-	(266.356.352)	(266.356.352)
Số dư cuối năm	3.925.450.647	3.035.550.720	2.730.125.198	9.691.126.565
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.261.934.825	3.490.183.546	748.614.094	5.500.732.465
Số dư cuối năm	1.051.342.589	2.882.471.440	484.080.354	4.417.894.383

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng với nguyên giá là 4.939.089.192 VND (31/12/2011: 4.759.535.592 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và cuối năm	5.094.274.315
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	3.739.712.254
Khấu hao trong năm	1.347.294.958
Số dư cuối năm	5.087.007.212
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	1.354.562.061
Số dư cuối năm	7.267.103

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tài sản cố định vô hình đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng với nguyên giá là 5.028.870.185 VND (31/12/2011: 20 triệu VND).

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94.888.637	94.888.637
Dự án phần mềm SAP ERP	8.586.382.000	8.586.382.000
	8.681.270.637	8.681.270.637

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

13. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và cuối năm	11.740.332.435
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	3.026.317.738
Khấu hao trong năm	677.096.364
Số dư cuối năm	3.703.414.102
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	8.714.014.697
Số dư cuối năm	8.036.918.333

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

14. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2012			01/01/2012		
	Số lượng	% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết	Số lượng	% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết
Đầu tư vốn dài hạn tại:						
▪ Công ty con						
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	965.000	100%	75%	875.000	100%	75%
Công ty Cổ phần Thông Đức	15.831.000	71,96%	71,96%	15.831.000	71,96%	71,96%
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (**)	-	71%	70%	-	71%	70%
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	-	70%	70%	-	70%	70%
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	-	100%	99,6%	-	100%	99,6%
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	-	100%	100%	-	100%	100%
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Đức	-	-	-	-	51%	51%
Công ty TNHH Tiến Lộc Đức	-	-	-	2.798.000	100%	99,93%
				392.854.736.986		410.314.736.986
▪ Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	3.036.300	22,49%	22,49%	3.036.300	22,49%	22,49%
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	50.000	20%	20%	100.000	20%	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định (*)	3.000.000	30%	30%	3.000.000	30%	30%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (*)	5.400.000	27%	27%	5.400.000	27%	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	2.255.364	37,59%	37,59%	2.255.364	37,59%	37,59%
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	1.100.000	36,67%	36,67%	1.100.000	36,67%	36,67%
				392.854.736.986		410.314.736.986

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2012				01/01/2012			
	Số lượng	% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết	VND	Số lượng	% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết	VND
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức (*)	12.916.126	40%	40%	129.161.260.800	12.916.126	40%	40%	129.161.260.800
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức	300.000	30%	30%	3.000.000.000	300.000	30%	30%	3.000.000.000
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh(*)	-	49%	49%	95.550.000.000	-	49%	49%	95.550.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	-	47,75%	47,75%	4.775.000.000	-	47,75%	47,75%	4.775.000.000
▪ Công ty liên doanh								
Công ty liên doanh Thuduc house Property Venture	-	100%	50%	41.129.061.487	-	100%	50%	55.084.500.000
				447.403.223.287				461.858.661.800

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số lượng 12.916.126 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức, 3.000.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Dầu tư Ngôi sao Gia Định, 5.400.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Phong Phú và khoản đầu tư vào Công ty TNHH Bách Phú Thịnh với giá trị ghi sổ lần lượt là 129,161 tỷ VND, 54 tỷ VND, 54,4 tỷ VND và 95,55 tỷ VND (31/12/2011: không) được thể chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 18).

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản đầu tư vào Công ty TNHH Dầu tư Phúc Thịnh Đức có giá trị ghi sổ là 143,766 tỷ VND (31/12/2011: 143,766 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 25).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

Các khoản đầu tư dài hạn khác	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
<i>Đầu tư chứng khoán niêm yết</i>				
Công ty Cổ phần Chứng khoán TP.HCM (HCM)	-	-	520.805	8.301.207.362
Công ty Cổ phần Đá Núi Nhỏ (NNC)	-	-	2	27.106
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CIIT)	-	-	10.001	105.478.063
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	30.009.600.000	1.843.200	30.009.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (SC5)	142.675	10.227.309.952	142.675	10.227.309.952
Chứng chỉ Quỹ Đầu tư Cân bằng Prudential (PRUBF1)	-	-	1.250.000	12.875.000.000
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
<i>Đầu tư chứng khoán chưa niêm yết</i>				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	-	-	4.100	29.510.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB) (***)	3.607.116	31.867.800.000	3.346.119	31.867.800.000
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú (***)	3.172.500	37.154.700.000	2.700.000	33.779.700.000
<i>Công ty khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM	50.000	500.000.000	50.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản Phát triển nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam	3.450.000	41.400.000.000	3.450.000	41.400.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế	306.000	4.500.000.000	306.000	4.500.000.000
Chứng chỉ Quỹ Tăng trưởng Việt Long	-	-	3.000.000	30.450.000.000
		171.452.909.952		219.839.132.483
Góp vốn hợp tác kinh doanh (a)		366.364.740.617		340.073.982.179
Tổng các khoản đầu tư dài hạn khác		537.817.650.569		559.913.114.662
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (b)		(108.412.355.644)		(105.975.487.025)
		1.269.663.255.198		1.326.111.026.423

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

(***) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nhận cổ tức bằng cổ phiếu làm thay đổi số lượng cổ phiếu.

(a) Đầu tư tài chính dài hạn khác bao gồm các hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và các công ty khác chi tiết như sau:

Đối tác liên doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Du lịch Đô Thành	Hợp tác đầu tư kinh doanh và cho thuê tổng diện tích là 22.562 m ² , địa điểm tại số 23 đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình	20%	211.428.125	211.428.125
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Hợp tác đầu tư vào Khu Công nghiệp Đồng Mai, Thành phố Hà Đông, Tỉnh Hà Tây	10%	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng & Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh 266.589 m ² , giai đoạn 2 – Khu dân cư Trung tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	49%	69.448.961.506	53.498.676.273
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật TP.HCM	Hợp tác đầu tư vào 20ha đất tại Tam Tân, dự án tái định cư tại Phường Tân An Hội, Huyện Củ Chi, TP.HCM	40%	290.497.641	290.497.641
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long (*)	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức	66,9%	168.810.172.182	162.328.940.140
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	Góp vốn vào Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	14%	58.119.015.620	58.119.015.620
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam	Hợp tác thành lập sàn giao dịch bất động sản Nhà Thủ Đức - Vinatexland	50%	2.311.674.380	2.311.674.380
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác đầu tư kinh doanh cao ốc văn phòng xanh tại 219-221 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh	45%	8.318.421.008	5.090.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

Đối tác liên doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án khu dân cư với diện tích 16.854,3 m ² tại 127 đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 9- (Dự án nhà ở TDH-Tocontap)	65%	18.342.550.000	18.223.750.000
Công ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trường trung học Tư thục Tiến Thịnh với diện tích 6.360,4 m ² tại đường Nguyễn Thị Thập, Quận 7.	60%	40.512.020.155	-
			366.364.740.617	340.073.982.179

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, vốn góp hợp tác đầu tư tại dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức có giá trị ghi sổ là 168.810.172.182 VND (31/12/2011: không) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 18).

(b) Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn trong năm như sau:

	2012 VND	2011 VND
Số dư đầu năm	105.975.487.025	31.042.339.307
Tăng dự phòng trong năm	23.684.888.682	75.836.695.020
Hoàn nhập trong năm	(12.335.031.685)	(903.547.302)
Sử dụng dự phòng trong năm	(8.912.988.378)	-
Số dư cuối năm	108.412.355.644	105.975.487.025

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	Tỷ lệ sở hữu	Vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2012 VND	Giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2012 VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty con				
Công ty Cổ phần Thông Đức	71,96%	125.403.399.711	158.310.000.000	(48.673.168.891)
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	100%	16.260.662.072	24.889.158.681	(8.628.496.610)
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	70%	201.535.494.723	143.766.000.000	(1.573.720.943)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	100%	8.761.038.115	9.650.000.000	(888.961.885)
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49%	73.993.991.851	26.695.200.000	(11.134.936.887)
Công ty khác				
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	17,29%	18.909.086.316	4.500.000.000	(1.230.618.976)
				(72.129.904.192)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường tại ngày 31/12/2012 VND	Giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2012 VND	Dự phòng giảm giá VND
Chứng khoán niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	8.902.656.000	30.009.600.000	(21.106.944.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (SC5)	142.675	1.983.182.500	10.227.309.952	(8.244.127.452)
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	109.350	1.662.120.000	8.593.500.000	(6.931.380.000)
				(36.282.451.452)
				(108.412.355.644)

15. Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí thuê văn phòng VND	Chi phí nâng cấp tài sản thuê - nội thất VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	3.949.856.408	2.667.308.970	13.720.363.160	20.337.528.538
Tăng trong năm	7.890.120.000	-	27.412.657.379	35.302.777.379
Phân bổ trong năm	(10.963.646.408)	(1.281.953.361)	(24.657.622.445)	(36.903.222.214)
Số dư cuối năm	876.330.000	1.385.355.609	16.475.398.094	18.737.083.703

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, chi tiết số dư chi phí trả trước dài hạn cuối năm bao gồm:

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí thuê tài sản dài hạn văn phòng	876.330.000	3.949.856.408
Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất văn phòng	1.385.355.609	2.667.308.970
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	1.206.904.221	1.209.574.850
Chi phí sửa chữa hồ bơi	139.094.376	218.576.868
Chi phí lãi vay góp vốn 3,7ha Phước Long B	-	11.149.819.442
Chi phí lãi vay góp vốn Dự án Chung cư Phúc Thịnh Đức (*)	7.537.282.248	-
Chi phí lãi vay góp vốn Dự án Phố Minh Khai (*)	7.537.282.249	-
Chi phí trả chậm tiền sử dụng đất Dự án ĐTXD CT cao tầng kết hợp TM 102 Đặng Văn Bi	-	1.067.952.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	54.835.000	74.440.000
	18.737.083.703	20.337.528.538

(*) Lãi vay phải trả của trái phiếu phát hành tài trợ cho các dự án, bao gồm trong thuyết minh số 8

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.147.146.933	3.381.281.148
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.147.146.933	3.381.281.148

17. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ký quỹ dài hạn cho dự án 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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

18. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay ngắn hạn (*)		
Vay ngân hàng	215.333.258.503	194.715.874.290
Vay các tổ chức khác	32.500.000.000	40.000.000.000
	247.833.258.503	234.715.874.290
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25) (*)		
Vay ngân hàng	38.800.000.000	13.403.271.019
Vay các tổ chức khác	7.750.000.000	3.000.000.000
	46.550.000.000	16.403.271.019
	294.383.258.503	251.119.145.309

(*) Chi tiết các khoản vay và nợ ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay ngân hàng			
Ngân hàng TMCP Đại Á (a)		149.306.466.327	127.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn (b)		34.027.211.233	35.715.874.290
Ngân hàng Phát triển Nhà ĐBSCL-CN Chợ Lớn (c)		31.999.580.943	22.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam – SGD1		-	10.000.000.000
		215.333.258.503	194.715.874.290
Vay các tổ chức khác			
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú (d)		25.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức – Công ty liên kết (e)		1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á – Công ty liên kết (f)		6.000.000.000	10.000.000.000
		32.500.000.000	40.000.000.000
		247.833.258.503	234.715.874.290

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25)

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam –
 Chi nhánh Đông Sài Gòn
 Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM
 Ngân hàng TMCP Đại Á

8.800.000.000	13.403.271.019
7.750.000.000	3.000.000.000
30.000.000.000	-

46.550.000.000	16.403.271.019
----------------	----------------

294.383.258.503	251.119.145.309
------------------------	------------------------

Thông tin về các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

(a) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:

- Khoản vay 1 với số dư 23,5 tỷ VND của hợp đồng tín dụng số HM11/091/HCM ngày 13 tháng 7 năm 2011. Khoản vay này có hạn mức tín dụng là 23,5 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động từ 16,5%/năm đến 19,5%/năm trong năm (31/12/2011: 21%/năm đến 22%/năm) với mục đích để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 124-30, tờ bản đồ số 74, phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 22,269 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 22,269 tỷ VND) và 17 quyền sử dụng đất tại phường An Phú, Quận 2.
- Khoản vay 2 với số dư là 125.806.466.327 VND của hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 4 tháng 10 năm 2012 có hạn mức tín dụng là 150 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động từ 15,8%/năm đến 16,5%/năm trong năm với mục đích để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng vốn góp hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức, giá trị 12.916.126 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức, giá trị 3.000.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định, giá trị 5.400.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Phong Phú, giá trị vốn góp tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh, và 5 quyền sử dụng đất tại phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 lần lượt là 168,810 tỷ VND, 129,161 tỷ VND, 54 tỷ VND, 54,4 tỷ VND, 95,55 tỷ VND và 61,75 tỷ VND (31/12/2011: không).

- (b) Hợp đồng tín dụng số 12.33.0003/HĐTDHM ngày 16 tháng 7 năm 2012, khoản vay này có hạn mức tín dụng là 35 tỷ VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động từ 15%/năm đến 20%/năm trong năm (31/12/2011: 19%/năm đến 20%/năm) với mục đích để bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị của 81 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 118.922.260.000 VND (31/12/2011: không).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

(c) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:

- Khoản vay 1 với số dư 16.999.910.688 VND của hợp đồng tín dụng số H.M.0146.11/HĐTD ngày 16 tháng 9 năm 2011, khoản vay này có hạn mức tín dụng là 17 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động từ 17,5%/năm đến 20,5%/năm trong năm (31/12/2011: 20%/năm đến 20,5%/năm) với mục đích góp vốn kinh doanh với công ty con. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 6.140.325.000 VND (31/12/2011: 6.140.325.000 VND).
 - Khoản vay 2 với số dư 14.999.670.255 VND của hợp đồng tín dụng số H.M.0242.12/HĐTD ngày 28 tháng 11 năm 2012, khoản vay này có hạn mức tín dụng là 15 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động từ 15%/năm đến 17%/năm trong năm với mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị của 11 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 15.235.305.000 VND (31/12/2011: không).
- (d) Hợp đồng tín dụng số 92/HĐ.PP-TDH ngày 20 tháng 6 năm 2011, khoản vay này có hạn mức tín dụng là 50 tỷ VND, là khoản vay tín chấp chịu lãi suất 12%/năm trong năm (31/12/2011: 16%/năm) với mục đích để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này sẽ được hoàn trả đủ vào ngày 31 tháng 3 năm 2013.
- (e) Hợp đồng tín dụng số 030/HĐCV12 ngày 16 tháng 1 năm 2012, khoản vay này là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 12%/năm trong năm với mục đích để bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay này sẽ được hoàn trả đủ vào ngày 18 tháng 3 năm 2013.
- (f) Theo hợp đồng tín dụng số 1204/HĐ-DAL-TDH ngày 14 tháng 12 năm 2011, khoản vay này có hạn mức tín dụng là 13 tỷ VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 15%/năm trong năm (31/12/2011: 18,5%/năm) với mục đích để bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay này sẽ được hoàn trả đủ vào ngày 17 tháng 3 năm 2013.

19. Phải trả người bán

Bao gồm trong các khoản phải trả - thương mại có các khoản phải trả cho các công ty liên quan như sau (Thuyết minh 38):

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải trả công ty con	761.334.685	7.360.486.734
Phải trả các công ty liên kết	755.373.832	795.976.866

Khoản phải trả thương mại cho các bên liên quan không chịu lãi suất và phải hoàn trả theo yêu cầu.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế giá trị gia tăng	263.691.575	3.107.604.218
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.694.107.125	24.016.034.144
Thuế thu nhập cá nhân	126.998.816	1.936.911.126
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	426.034.960	426.034.960
	16.510.832.476	29.486.584.448

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trích trước chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở An Phú	12.588.587.731	17.813.130.113
Trích trước chi phí phải trả khác	4.454.545	275.000.000
	12.593.042.276	18.088.130.113

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Kinh phí công đoàn	366.839.151	848.320.516
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	1.328.137.582	1.328.137.582
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	512.000.000	540.000.000
Phải trả cổ tức, trái tức	6.758.250.506	5.887.824.611
Phải trả lãi vay	3.464.643.587	3.681.444.898
Phải trả tạm mượn vốn	19.441.684.940	3.500.000.000
Phải trả, phải nộp khác	653.835.717	7.293.426.183
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring Town	5.753.875.622	-
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Trường Thọ	1.832.066.542	-
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Phước Bình	1.327.329.579	-
	41.438.663.226	23.079.153.790

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

Bao gồm trong các khoản phải trả khác có các khoản phải trả các bên liên quan như sau (Thuyết minh 38):

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải trả công ty con	12.310.000.000	4.010.000.000
Phải trả các công ty liên kết	13.395.560.562	6.362.396.709

Khoản phải trả cho các bên liên quan không chịu lãi suất và phải hoàn trả theo yêu cầu.

23. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Quỹ khen thưởng và phúc lợi VND	Thưởng và thù lao cho Hội đồng Quản trị VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	7.473.626.265	4.170.267.688	11.643.893.953
Trích quỹ	3.546.464.845	1.475.077.049	5.021.541.894
Khoản thu khác	86.129.648	-	86.129.648
Sử dụng quỹ	(9.416.673.192)	(5.264.711.111)	(14.681.384.303)
Số dư cuối năm	1.689.547.566	380.633.626	2.070.181.192

Quỹ này được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 499/NQ-ĐHĐCĐ tại ngày 16 tháng 4 năm 2012.

24. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	712.637.618	942.315.618
Nhận vốn góp từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	54.931.780.737	79.642.867.714
Phải trả dài hạn khác	85.085.000	424.470.462
	55.729.503.355	81.009.653.794

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, chi tiết số dư cuối kỳ các khoản vốn góp nhận được từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

Đối tác liên doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII) (25%) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Du lịch Đô Thành (12,5%) Công ty Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico) (12,5%)	Đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở 6,5ha. Phường Bình An, Quận 2	50%	39.912.818.373	42.912.818.373
- Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	Mua cổ phần Quỹ Tăng trưởng Việt Long	-	657.782.909	15.225.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng nhà Vĩnh Lợi	Đầu tư xây dựng dự án khu đất 1,7ha Hiệp Bình Phước	-	183.538.998	2.446.138.998
- Công ty TNHH Xây dựng Văn Lang	Đầu tư xây dựng dự án khu đất 3,3ha Hiệp Bình Phước	-	8.372.110.343	8.372.110.343
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	Dự án Khu đô thị mới 15ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	49%	5.805.530.114	10.686.800.000
			54.931.780.737	79.642.867.714

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

25. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay dài hạn (*)		
Vay ngân hàng	51.900.000.000	100.000.000.000
Vay các tổ chức khác	10.250.000.000	17.000.000.000
	62.150.000.000	117.000.000.000
Nợ dài hạn		
Trái phiếu chuyển đổi	208.873.100.000	208.873.100.000
	208.873.100.000	208.873.100.000
	271.023.100.000	325.873.100.000

(*) Chi tiết các khoản vay và nợ dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

		31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Vay ngân hàng</i>			
Ngân hàng TMCP Đại Á	(a)	47.500.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Đông Sài Gòn	(b)	4.400.000.000	-
<i>Vay các tổ chức khác</i>			
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	(c)	10.250.000.000	17.000.000.000
<i>Trái phiếu phát hành</i>			
Trái phiếu chuyển đổi	(d)	208.873.100.000	208.873.100.000
		271.023.100.000	325.873.100.000

- (a) Hợp đồng vay số TD11/024/HĐTD ngày 9 tháng 3 năm 2011, khoản vay này có hạn mức tín dụng là 100 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động từ 18%/năm đến 20,5%/năm trong năm (31/12/2011: 20%/năm đến 22%/năm) với mục đích vay để 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”. Khoản vay này được đảm bảo bằng vốn cổ phần của công ty đầu tư vào công ty con với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 143,766 tỷ VND (31/12/2011: 143,766 tỷ VND). Khoản vay dài hạn này còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

- 19,375 tỷ VND sẽ được hoàn trả trong 9 kỳ bằng nhau hàng tháng, mỗi kỳ trả 1,875 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 3 năm 2013, và kỳ cuối cùng sẽ được hoàn trả 4,375 tỷ VND vào ngày 10 tháng 3 năm 2015;
- 46,5 tỷ VND sẽ được hoàn trả trong 9 kỳ bằng nhau hàng tháng, mỗi kỳ trả 4,5 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 3 năm 2013, và kỳ cuối cùng sẽ hoàn trả 10,5 tỷ VND vào ngày 10 tháng 3 năm 2015;
- và 11,625 tỷ VND được hoàn trả trong 8 kỳ bằng nhau, mỗi kỳ trả 1,125 tỷ VND bắt đầu từ ngày 10 tháng 3 năm 2013, và kỳ cuối cùng sẽ hoàn trả 3,75 tỷ VND vào ngày 10 tháng 12 năm 2014.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả cuối năm là 30 tỷ VND (Thuyết minh 18).

- (b) Hợp đồng vay số 11.33.002/HĐTD ngày 28 tháng 1 năm 2011, khoản vay này có hạn mức tín dụng là 40 tỷ VND, chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động từ 19%/năm đến 21%/năm trong năm (31/12/2011: từ 20%/năm đến 22%/năm) với mục đích sử dụng tài trợ dự án Khu dân cư trung tâm thị trấn Bến Lức giai đoạn 2. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị của 81 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 118.922.260.000 VND (31/12/2011: không). Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 này sẽ được hoàn trả trong 6 kỳ bằng nhau hàng tháng, mỗi kỳ trả 2,2 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 30 tháng 3 năm 2013.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả cuối năm là 8,8 tỷ VND (Thuyết minh 18).

- (c) Hợp đồng vay số 303/2010/HĐTD-D9TTC-TD ngày 4 tháng 8 năm 2010, khoản vay này có hạn mức tín dụng là 40 tỷ VND, chịu lãi suất năm là 12,9%/năm trong năm (31/12/2011: 12,9%/năm) với mục đích sử dụng để tài trợ cho dự án Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9. Khoản vay được đảm bảo bởi quỹ bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp vừa và nhỏ Thành phố Hồ Chí Minh.

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 này sẽ được hoàn trả trong 3 kỳ với mỗi kỳ trả 2 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 15 tháng 2 năm 2013; và 4 kỳ với mỗi kỳ trả 1,75 tỷ VND bắt đầu từ ngày 15 tháng 11 năm 2013; và 4 kỳ cuối cùng với mỗi kỳ trả 1,25 tỷ VND sẽ được hoàn trả từ ngày 15 tháng 11 năm 2014.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả cuối năm là 7,75 tỷ VND (Thuyết minh 18).

- (d) Trái phiếu phát hành bao gồm 2.088.731 trái phiếu chuyển đổi phát hành ngày 17 tháng 10 năm 2010 theo mệnh giá 100.000VND/trái phiếu. Trái phiếu chịu lãi suất là 7%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 17 tháng 10 năm 2013. 50% số lượng trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông theo giá 22.014 VND/cổ phiếu vào ngày 17 tháng 10 năm 2012 theo quyền lựa chọn của trái chủ. Trái phiếu không được chuyển đổi sẽ được hoàn trả vào ngày đáo hạn. Tại ngày 28 tháng 12 năm 2012, cổ phiếu của Công ty được giao dịch với giá 12.100 VND mỗi cổ phiếu. Do đó, quyền lựa chọn chuyển đổi là không có giá trị nội tại.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

26. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011	378.750.000.000	433.026.847.171	-	274.685.404.821	34.879.242.082	230.671.573.365	1.352.013.067.439
<i>Tăng trong năm</i>	-	-	-	128.986.632.400	2.995.757.918	30.681.648.447	162.664.038.765
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	30.681.648.447	30.681.648.447
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	128.986.632.400	2.995.757.918	-	131.982.390.318
<i>Giảm trong năm</i>	-	-	(2.962.357.112)	-	-	(231.182.100.260)	(234.144.457.372)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(75.750.000.000)	(75.750.000.000)
Chia lợi nhuận góp vốn	-	-	-	-	-	(45.526.895)	(45.526.895)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(2.962.357.112)	-	-	-	(2.962.357.112)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	(131.982.390.318)	(131.982.390.318)
Phân bổ vào quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	(8.822.025.710)	(8.822.025.710)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(14.117.157.337)	(14.117.157.337)
Chi thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(465.000.000)	(465.000.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	403.672.037.221	37.875.000.000	30.171.121.552	1.280.532.648.832

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

	Vốn góp VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	403.672.037.221	37.875.000.000	30.171.121.552	1.280.532.648.832
<i>Tăng trong năm</i>	-	-	-	26.340.690.769	-	19.387.208.811	45.727.899.580
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	19.387.208.811	19.387.208.811
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	26.340.690.769	-	-	26.340.690.769
<i>Giảm trong năm</i>	-	-	-	-	-	(31.371.922.663)	(31.371.922.663)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	(26.340.690.769)	(26.340.690.769)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.021.541.894)	(5.021.541.894)
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	(9.690.000)	(9.690.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<i>Vốn góp của các cổ đông</i>	378.750.000.000	378.750.000.000
Vốn góp đầu năm/cuối năm	378.750.000.000	378.750.000.000
<i>Cổ tức và lợi nhuận được chia</i>	-	75.750.000.000
Cổ tức 2010 đã chia bằng tiền	-	75.750.000.000

(c) Cổ phiếu

	31/12/2012 Số cổ phiếu	01/01/2012 Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	37.875.000	37.875.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	37.875.000	37.875.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	37.875.000	37.875.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	37.875.000	37.875.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông	179.990	179.990
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	179.990	179.990
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	37.695.010	37.695.010
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	37.695.010	37.695.010

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động số lượng cổ phiếu trong năm như sau:

	2012 Số cổ phiếu	2011 Số cổ phiếu
Số dư đầu năm	37.695.010	37.875.000
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	-	(179.990)
Số dư cuối năm	37.695.010	37.695.010

27. Cổ tức

Đại hội đồng cổ đông của Công ty vào ngày 16 tháng 4 năm 2012 đã quyết định không phân phối cổ tức cho năm 2011.

28. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang Vốn cổ phần.

Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty ngày 16 tháng 4 năm 2012, quỹ đầu tư phát triển được phân phối từ lợi nhuận sau thuế của năm 2011 và được bổ sung từ quỹ dự phòng tài chính lần lượt là 24.806.608.347 VND và 1.534.082.422 VND.

(b) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không thu hồi được xảy ra trong quá trình hoạt động kinh doanh và bù đắp các khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

Theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, quỹ dự phòng tài chính được trích lập không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế và được trích cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ.

29. Vật tư hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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 số 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc quyết toán vốn đầu tư vào các hạng mục sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước của Dự án Chợ đầu mối phía đông Thành phố.

30. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	2012 VND	2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
▪ Doanh thu về bán hàng hóa	148.407.915.753	392.900.972.032
▪ Doanh thu về cung cấp dịch vụ	6.806.444.571	6.710.333.273
▪ Doanh thu về kinh doanh bất động sản đầu tư	1.307.831.396	91.276.015.359
	156.522.191.720	490.887.320.664
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	88.396.636.532	141.035.886.458
	88.396.636.532	141.035.886.458
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
▪ Doanh thu thuần về bán hàng hóa	60.011.279.221	296.410.540.119
▪ Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	6.806.444.571	6.710.333.273
▪ Doanh thu thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư	1.307.831.396	46.730.560.814
	68.125.555.188	349.851.434.206

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

31. Giá vốn hàng bán

	2012 VND	2011 VND
Giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn của hàng hóa đã bán	31.284.081.695	149.308.374.478
▪ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.509.545.805	3.696.815.722
▪ Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.225.524.676	25.411.495.638
	37.019.152.176	178.416.685.838

32. Doanh thu hoạt động tài chính

	2012 VND	2011 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	3.754.136.161	14.475.883.006
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	797.697.609	304.000.386
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.826.121.487	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.627.256.647	20.227.291.658
Lãi hoạt động đầu tư	47.775.719.656	24.231.714.037
	80.780.931.560	59.238.889.087

33. Chi phí tài chính

	2012 VND	2011 VND
Lãi tiền vay	42.731.661.230	64.940.605.220
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	11.349.856.997	74.933.147.718
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán	3.974.763.431	1.231.426.739
	58.056.281.658	141.105.179.677

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

34. Thu nhập khác

	2012 VND	2011 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	5.363.637	43.193.182
Phạt vi phạm hợp đồng	2.826.776.551	3.565.960.593
Thu nhập khác	1.262.608.414	2.060.369.708
	4.094.748.602	5.669.523.483

35. Chi phí khác

	2012 VND	2011 VND
Chi phí khác	257.611.345	235.751.565
	257.611.345	235.751.565

36. Thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2012 VND	2011 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	479.230.883	5.556.513.799
	479.230.883	5.556.513.799
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh các chênh lệch tạm thời	234.134.215	4.152.790.252
	234.134.215	4.152.790.252
Chi phí thuế thu nhập	713.365.098	9.709.304.051

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2012 VND	2011 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	20.100.573.909	40.390.952.498
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	5.025.143.477	10.097.738.125
Chi phí không được khấu trừ thuế	141.457.835	4.668.388.841
Thu nhập không bị tính thuế	(6.656.814.162)	(5.056.822.915)
	(1.490.212.850)	9.709.304.051
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	2.203.577.948	-
	713.365.098	9.709.304.051

37. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Các loại rủi ro tài chính mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình là:

- Rủi ro tín dụng;
- Rủi ro thanh khoản; và
- Rủi ro thị trường

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Công ty có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Công ty sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro lỗ tài chính của Công ty nếu một khách hàng hoặc bên đối tác của công cụ tài chính không đáp ứng được các nghĩa vụ theo hợp đồng, và phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và các khoản đầu tư vào chứng khoán nợ.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày báo cáo như sau:

	Thuyết minh	2012 VND	2011 VND
Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền	(α)	22.313.006.075	31.543.494.189
Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	(β)	193.023.660.169	247.470.870.357
Các khoản đầu tư ngắn hạn	(δ)	11.450.820.788	5.484.602.681
		226.787.487.032	284.498.967.227

(α) Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền gửi ngân hàng của Công ty chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính danh tiếng. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này và không cho rằng các tổ chức tài chính này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Công ty.

(β) Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác

Rủi ro tín dụng của Công ty liên quan đến khoản phải thu chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi đặc điểm của từng khách hàng. Đối phó với những rủi ro này, ban Tổng Giám đốc của Công ty đã thiết lập một chính sách tín dụng mà theo đó mỗi khách hàng mới sẽ được phân tích riêng biệt về độ tin cậy của khả năng trả nợ trước khi Công ty đưa ra các điều khoản và điều kiện giao hàng và thanh toán chuẩn cho khách hàng đó. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, bất động sản chỉ được chuyển giao cho khách hàng khi khách hàng đã thanh toán phần lớn giá trị hợp đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi giao giấy tờ chứng nhận sở hữu.

Dựa trên tỷ lệ thực tế không thu được nợ từ các năm trước. Công ty tin rằng, không có khoản dự phòng nợ khó đòi nào khác cần thiết phải lập cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2012. Bảng phân tích tuổi nợ các khoản phải thu không được trích lập dự phòng nợ khó đòi như sau:

	31/12/2012 VND
Trong hạn	146.576.158.653
Quá hạn dưới 1 năm	33.470.294.431
Quá hạn từ 1– 2 năm	4.181.756.584
Quá hạn trên 2 năm	8.795.450.501
	193.023.660.169

Không có giảm giá trọng yếu các khoản phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

(đ) Các khoản đầu tư ngắn hạn

Công ty giới hạn ảnh hưởng của rủi ro tín dụng bằng cách cho các công ty con và công ty liên kết vay, xem Thuyết minh 6.

(c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro trong đó Công ty không thể thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Phương thức quản lý thanh khoản của Công ty là đảm bảo ở mức cao nhất rằng Công ty luôn có đủ khả năng thanh khoản để thanh toán các khoản phải trả khi đến hạn, trong điều kiện bình thường cũng như trong điều kiện căng thẳng về mặt tài chính, mà không làm phát sinh các mức tổn thất không thể chấp nhận được hoặc có nguy cơ gây tổn hại đến danh tiếng của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản nợ tài chính có khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định được bao gồm cả khoản thanh toán tiền lãi ước tính có thời gian đáo hạn theo hợp đồng như sau:

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Phải trả người bán	45.964.879.351	45.964.879.351	45.964.879.351	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	41.438.663.226	41.438.663.226	41.438.663.226	-	-
Vay ngắn hạn	247.833.258.503	250.765.118.321	250.765.118.321	-	-
Phải trả người lao động	862.197.155	862.197.155	862.197.155	-	-
Chi phí phải trả	12.593.042.276	12.593.042.276	12.593.042.276	-	-
Phải trả dài hạn khác	55.729.503.355	55.729.503.355	-	-	55.729.503.355
Vay dài hạn	108.700.000.000	131.592.584.722	60.745.383.333	70.847.201.389	-
Trái phiếu chuyển đổi	208.873.100.000	221.869.648.444	221.869.648.444	-	-
	721.994.643.866	760.815.636.850	634.238.932.106	70.847.201.389	55.729.503.355

Công ty quản lý khả năng thanh toán các khoản chi phí hoạt động dự kiến và thanh toán các khoản nợ bằng cách đầu tư khoản tiền thặng dư vào các khoản đầu tư ngắn hạn và duy trì các hạn mức tín dụng với các ngân hàng.

(d) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà những biến động về giá thị trường, như tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến thu nhập của Công ty hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Công ty nắm giữ. Mục đích của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát các rủi ro thị trường trong giới hạn có thể chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận thu được.

(i) Rủi ro hối đoái

Trạng thái rủi ro tiền tệ của Công ty không trọng yếu do hầu hết các giao dịch quan trọng bằng đồng tiền chức năng, là Đồng Việt Nam.

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 324.033.258.503 VND nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn của Công ty chịu lãi suất thả nổi. Công ty không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất.

Tại ngày báo cáo, các công cụ tài chính chịu lãi suất của Công ty như sau:

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Vay ngắn hạn	(215.333.258.503)	(194.715.874.290)
Vay dài hạn	(108.700.000.000)	(133.403.271.019)
	(324.033.258.503)	(328.119.145.309)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất cố định		
Tài sản tài chính	226.787.487.032	284.498.967.227
Nợ phải trả tài chính	(142.420.408.314)	(134.949.065.649)
Vay ngắn hạn	(32.500.000.000)	(40.000.000.000)
Trái phiếu chuyển đổi	(208.873.100.000)	(208.873.100.000)
	(157.006.021.282)	(99.323.198.422)

(e) Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ của các tài sản và nợ tài chính trọng yếu xấp xỉ giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011. Các nguyên tắc sau đây được áp dụng để ước tính giá trị hợp lý cho từng loại công cụ tài chính:

Tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, vay ngắn hạn và các khoản nợ tài chính khác:

Giá trị ghi sổ xấp xỉ giá trị hợp lý do kỳ thanh toán ngắn hạn của các công cụ tài chính này.

Vay dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011, giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn được xác định dựa trên giá trị hiện tại của các dòng tiền gốc và lãi trong tương lai, chiết khấu theo lãi suất của thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011 xấp xỉ giá trị ghi sổ. *Các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn*

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn cho mục đích trình bày phù hợp với Điều 28 của Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 vì (i) không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán đối với các tài sản tài chính này; và (ii) các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Hệ thống Kế toán Việt Nam không cung cấp hướng dẫn cho việc tính toán giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác biệt với giá trị ghi sổ.

38. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

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

	Giá trị giao dịch	
	2012 VND	2011 VND
Công ty con		
Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức		
Chia lợi nhuận năm 2011	4.002.698.171	2.882.905.095
Cung cấp dịch vụ	196.363.636	49.090.909
Thuê văn phòng	829.624.263	403.922.713
Thu hộ cho thuê ô vựa chợ, kios	15.703.160.995	5.957.215.835
Thu nhập lãi từ Công ty con	-	280.196.619
TDH tạm mượn vốn	16.456.753.925	-
TDH chuyển trả vốn tạm mượn	8.156.753.925	-
Chuyển nhượng 2 căn hộ TDH Trường Thọ	6.556.753.925	-
Chi phí lãi vay	564.851.868	-
Phí thu hộ	137.506.452	-
Chi hộ chi phí lắp đặt cửa nhôm văn phòng	21.346.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	2012	2011
	VND	VND
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức		
Lợi nhuận được chia	324.939.080	248.897.132
Cung cấp dịch vụ	2.127.788.864	496.125.000
TDH cho thuê văn phòng	97.948.676	97.116.238
Cung cấp dịch vụ quảng cáo	481.125.000	481.125.000
Tiền thuê đất	15.000.000	15.000.000
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình		
Mua nước	7.554.723	11.945.455
Tiền thu từ khoản vay	-	7.500.000.000
Hoàn trả khoản vay	-	2.500.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức		
Góp vốn	900.000.000	660.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức		
Cung cấp dịch vụ	81.796.906	85.478.000
Tiền thu từ khoản vay	8.500.000.000	24.000.000.000
Hoàn trả khoản vay	1.000.000.000	11.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay	1.571.329.564	-
Tiền đặt cọc thuê văn phòng	22.000.000	-
Doanh thu cho thuê	120.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức		
Ký quỹ thuê văn phòng	14.000.000	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	89.090.911	-
Công ty Cổ Phần Tiến Lộc Đức		
Góp vốn	-	820.000.000
Khoản vay được cấp	-	5.000.000.000
Doanh thu cho thuê	14.000.000	-
Công ty TNHH DV Song Đức		
Thu nhập lãi từ công ty con	6.882.507	30.634.993

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	2012	2011
	VND	VND
Công ty liên kết		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Doanh thu cho thuê văn phòng	239.805.620	118.327.500
Dịch vụ xây lắp	-	28.780.242.574
Bán bất động sản	-	44.545.454.545
Mua dịch vụ	-	14.374.184.546
Bán chứng khoán	-	112.500.000.000
Chiết khấu thanh toán	-	1.085.000.000
Thu nhập lãi từ công ty liên kết	-	715.613.889
Tiền thu từ khoản vay	8.841.684.940	-
Hoàn trả khoản vay	1.200.000.000	-
Vay	1.500.000.000	-
Chi phí lãi vay	201.291.667	-
Lợi nhuận được chia	170.124.825	-
Hoàn trả căn hộ	1.481.405.418	-
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh		
Bán hàng hóa	-	23.641.200.676
Tiền thu từ khoản vay	2.000.000.000	-
Hoàn trả khoản vay	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Doanh thu bán chứng khoán	7.413.689.000	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	2.254.803.092	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức		
Doanh thu cho thuê	240.381.818	2.332.725
Giảm tiền cho thuê	562.468.543	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		
Bán hàng hóa	-	60.542.027.218
Thu nhập cổ tức	2.706.436.800	2.706.436.800
Vốn dự án được góp	6.481.232.042	-
Vay	-	3.500.000.000
Mua dịch vụ	-	4.167.166.109
Phí môi giới	320.803.543	-
Hoàn trả căn hộ	62.396.311.849	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Hoàn trả khoản vay được cấp	1.500.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	2012	2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á		
Chi phí lãi vay	1.671.666.667	-
Lợi nhuận được chia	2.200.000.000	-
Vay ngắn hạn	3.000.000.000	-
Hoàn trả vay ngắn hạn	7.000.000.000	-
Mua dịch vụ	-	2.968.493.866
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định		
Mua chứng khoán	-	10.528.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú		
Thu nhập cổ tức	-	5.400.000.000
Chuyển nhượng phần vốn góp	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú		
Hoàn trả vốn góp	500.000.000	5.400.000.000
Công ty liên doanh		
Công ty LD Thuduchouse Property Venture		
Hoàn vốn đầu tư	13.955.438.513	-
Thành viên Ban Tổng Giám Đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm Soát		
Tiền lương và thù lao	2.573.996.855	6.616.730.880

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số dư với các bên liên quan như sau:

	Số dư tại ngày	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<i>Phải thu khách hàng (thương mại)</i>		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức		
Thu hộ cho thuê ô vĩa chợ, kiốt	552.465.285	2.935.951.368
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức		
Cho thuê văn phòng	8.961.413	9.033.998
Công ty Cổ phần Thông Đức		
Doanh thu cho thuê văn phòng	79.200.000	-
	640.626.698	2.944.985.366
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Dịch vụ xây lắp	26.522.468.815	28.058.465.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		
Bán hàng hóa	-	64.635.931.591
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Doanh thu cho thuê văn phòng	454.416.700	279.246.400
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức		
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	405.115.000
	26.976.885.515	93.378.758.191
<i>Phải thu khác (phi thương mại)</i>		
<i>Công ty con</i>		
Cty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức		
Thu nhập lãi từ công ty con	-	280.196.619
Lãi trả chậm cho hợp đồng thuê ô vĩa, kiốt	812.879.131	-
Công ty TNHH Dịch vụ Song Đức		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	813.313.147	813.313.147

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

	Số dư tại ngày	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thông Đức		
Thu nhập lãi cho vay	1.626.017.947	54.688.383
Công ty Cổ Phần Tiến Lộc Đức		
Thu nhập lãi cho vay	-	564.851.868
	3.252.210.225	1.713.050.017
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Mượn vốn	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Thu nhập lãi từ công ty liên kết	4.139.864.136	4.139.864.136
Khoản vay được cấp	9.991.667	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Doanh thu bán chứng khoán	-	6.305.547.000
Dịch vụ khác	56.006.310	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức		
Phải thu khác	-	620.750.506
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh		
Phải thu khác	-	14.850
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		
Thu nhập cổ tức	30.000.000	-
	4.235.862.113	16.066.176.492
<i>Trả trước người bán</i>		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Thuê văn phòng	26.883.530.747	10.081.324.030
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Dịch vụ xấp lấp	96.946.279	1.026.409.049
	26.980.477.026	11.107.733.079

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

	Số dư tại ngày	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<i>Phải trả người bán (thương mại)</i>		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức		
Cung cấp dịch vụ	707.334.685	612.226.357
<i>Công ty Cổ Phần Tiên Lộc Đức</i>		
Bán hàng hóa	-	6.556.753.925
<i>Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức</i>		
Dịch vụ vệ sinh	54.000.000	191.506.452
	761.334.685	7.360.486.734
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Dịch vụ xấp lắp	509.493.332	795.976.866
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á</i>		
Chi phí lãi vay	245.880.500	-
	755.373.832	795.976.866
<i>Phải trả, phải nộp khác (phí thương mại)</i>		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Dịch vụ Song Đức		
Vốn góp thừa	510.000.000	510.000.000
<i>Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức</i>		
Mượn vốn	11.800.000.000	3.500.000.000
	12.310.000.000	4.010.000.000
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Mượn vốn	7.641.684.940	-
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á</i>		
Chi phí lãi vay	-	85.305.556
<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng</i>		
Nhận tiền ứng trước	-	6.277.091.153

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long
 Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring Town

Số dư tại ngày	
31/12/2012	01/01/2012
VND	VND
5.753.875.622	-
13.395.560.562	6.362.396.709

39. Hợp đồng thuê

(a) Chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	7.656.458.716	29.976.617.532

(b) Hợp đồng thuê

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho hợp đồng thuê văn phòng như sau:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trong vòng một năm	10.497.312.000	10.497.312.000
Trong vòng hai đến năm năm	13.996.416.000	24.493.728.000
	24.493.728.000	34.991.040.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2012 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu B 09 – DN

40. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2012 VND	2011 VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	21.779.119.978	106.524.164.906
Chi phí nhân công	10.009.711.328	17.133.237.943
Chi phí khấu hao	40.240.418.436	43.249.220.898
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.719.047.011	22.511.126.167
Chi phí khác bằng tiền	15.322.786.018	15.870.314.058
	115.071.082.771	205.288.063.972

41. Các thông tin khác

Theo Quyết định số 4530/QĐ-UB ngày 05 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty 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 và các tài sản này sẽ được bàn giao lại sau khi hết hạn hợp đồng thuê ký với các tiểu thương kinh doanh tại chợ đến ngày 03/7/2053.

42. Sự kiện phát sinh sau ngày trên bảng cân đối kế toán

Vào ngày 29 tháng 1 năm 2013, Công ty đã phát hành thêm 218.016 cổ phiếu phổ thông cho các trái chủ thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu và mua lại 57 cổ phiếu lẻ làm cổ phiếu quỹ khi thực hiện chuyển đổi trái phiếu.

Người lập biểu:



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc:



Lê Chí Hiếu

Ngày 19 tháng 3 năm 2013

