CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

384 Võ Văn Ngân - Quận Thủ Đức - TP.HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	**100**		**892.119.957.959**	**703.519.730.990**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**97.920.739.957**	**103.748.660.422**
1. Tiền	111	V.01	56.678.739.957	83.216.160.422
2. Các khoản tương đương tiền	112		41.242.000.000	20.532.500.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.02	**5.626.178.353**	**80.807.550.450**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		5.746.661.353	80.807.550.450
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*	129		(120.483.000)	
III. Các khoản phải thu	**130**		**311.481.626.390**	**123.011.218.064**
1. Phải thu khách hàng	131		131.938.208.830	65.650.213.880
2. Trả trước cho người bán	132		135.170.087.630	34.232.605.208
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiền độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	44.373.329.930	23.128.398.976
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. *Hàng tồn kho*	**140**		**469.475.675.117**	**395.311.164.839**
1. Hàng tồn kho	141	V.04	469.475.675.117	395.311.164.839
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**7.615.738.142**	**641.137.215**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.329.717.480	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.517.029.045	134.229.861
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	768.991.617	506.907.354
B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260+270	**200**		**927.584.045.460**	**729.460.579.540**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
II. Tài sản cố định	**220**		**207.305.458.307**	**76.628.934.466**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	56.943.724.816	58.256.137.171
- Nguyên giá	*222*		*83.314.661.564*	*78.898.189.163*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*223*		*(26.370.936.748)*	*(20.642.051.992)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	**30.569.982.785**	**5.352.361.221**
- Nguyên giá	*228*		*31.739.549.766*	*5.562.228.026*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.169.566.981)*	*(209.866.805)*
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	119.791.750.706	13.020.436.074

III. Bất động sản đầu tư	**240**		**10.067.316.041**	**10.749.982.445**
- Nguyên giá	*241*		*11.740.332.435*	*11.740.332.435*
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	*242*		*(1.673.016.394)*	*(990.349.990)*
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**674.134.157.776**	**624.495.140.602**
1. Đầu tư vào công ty con	251		100.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		295.466.876.919	127.974.563.161
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	406.365.456.009	529.358.142.540
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		(27.798.175.152)	(32.837.565.099)
V. Lợi thế thương mại	**260**		**6.978.195.952**	**7.458.658.509**
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**29.098.917.384**	**10.127.863.518**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.14	21.098.827.384	1.833.200.098
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	278		8.000.090.000	8.294.663.420
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**1.819.704.003.419**	**1.432.980.310.530**
NGUỒN VỐN	**Mã số**	**Thuyết minh**	**Số cuối kỳ**	**Số đầu năm**
A. Nợ phải trả (300=310+330)	**300**		**531.075.431.518**	**411.688.031.040**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**281.017.359.010**	**200.874.284.349**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	65.272.000.000	14.000.000.000
2. Phải trả người bán	312		29.859.683.849	12.293.896.877
3. Người mua trả tiền trước	313		55.450.399.913	123.255.206.250
4. Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	314	V.16	66.871.618.390	39.050.292.176
5. Phải trả người lao động	315		7.052.096.113	8.299.292.189
6. Chi phí phải trả	316	V.17	51.249.650.081	501.390.233
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	5.261.910.664	3.474.206.624
II. Nợ dài hạn	**330**		**250.058.072.508**	**210.813.746.691**
3. Phải trả dài hạn khác	333		159.092.675.885	143.588.992.838
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	89.976.282.332	66.536.378.071
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		989.114.291	688.375.782
B. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	**400**		**1.239.635.250.074**	**1.001.009.161.787**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.22	**1.222.367.224.329**	**986.949.976.685**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		378.750.000.000	252.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		435.099.020.376	509.135.687.300
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		-	(68.488.734.176)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		212.637.349.487	112.781.159.220
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		26.322.076.481	27.539.976.253

9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		2.392.123	369.614.123
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		169.556.385.862	153.112.273.965
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	
			-	
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		**17.268.025.745**	**14.059.185.102**
1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		17.268.025.745	14.059.185.102
2. Nguồn kinh phí	432	V.23	-	-
Chi sự nghiệp năm trước			-	-
Nguồn kinh phí sự nghiệp năm trước			-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	**500**		**48.993.321.827**	**20.283.117.703**
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (510=300+400+500)	**510**		**1.819.704.003.419**	**1.432.980.310.530**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

-

Chỉ tiêu		Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài				
2. Tài sản nhận giữ hộ			27.043.058.000	27.043.058.000
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi				
4. Nợ khó đòi đã xử lý				
5. Ngoại tệ các loại (USD)			0	3,38
6. Hạn mức kinh phí còn lại				

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu	Kế toán trưởng	TỔNG GIÁM ĐỐC
LÊ NGỌC CHÂU	QUAN MINH TUẤN	LÊ CHÍ HIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu CBTT03

384 Võ Văn Ngân - Quận Thủ Đức - TP.HCM

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2009

Đơn vị tính:VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	105.516.125.136	277.048.677.415	488.963.818.652	608.309.437.015
2. Các khoản giảm trừ	03	VI.26	3.094.364.869	1.051.329.973	6.549.333.598	8.781.692.987
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	**10**	VI.27	**102.421.760.267**	**275.997.347.442**	**482.414.485.054**	**599.527.744.028**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	41.551.464.085	118.948.929.485	217.324.424.555	287.683.016.709
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**60.870.296.182**	**157.048.417.957**	**265.090.060.499**	**311.844.727.319**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	29.898.327.148	18.613.424.374	87.259.527.562	40.819.872.363
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	410.410.322	15.475.228.357	(4.019.559.601)	31.224.707.759
8. Chi phí bán hàng	24		243.561.295	55.116.772	550.411.183	1.845.705.583
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		17.311.987.870	18.881.782.505	54.432.466.527	50.442.538.196
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	**30**		**72.802.663.843**	**141.249.714.697**	**301.386.269.952**	**269.151.648.144**
11. Thu nhập khác	31	VI.30a	4.920.561.304	6.831.854.343	47.113.367.394	11.959.887.262
12. Chi phí khác	32		3.172.975.594	(31.413.140)	4.069.537.163	247.359.952
13. Lợi nhuận khác	**40**		**1.747.585.710**	**6.863.267.483**	**43.043.830.231**	**11.712.527.310**
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong Cty liên kết, LD	**50**		-	1.320.447.566	-	**1.320.447.566**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	**60**		**74.550.249.553**	**148.112.982.180**	**344.430.100.183**	**282.184.623.020**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61	VI.31	12.455.114.120	22.671.154.696	59.352.855.497	70.144.440.539
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	62		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**70**		**62.095.135.433**	**125.441.827.484**	**285.077.244.686**	**212.040.182.481**
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	*71*		1.269.252.341	12.500.876.789	4.627.804.838	13.662.711.299
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Cty mẹ (*)	***72***		**60.825.883.092**	**112.940.950.696**	**280.449.439.848**	**198.377.471.182**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**80**		**2.223,64**	**4324,72**	**8.612,53**	**8.490,00**

(*) Bao gồm lãi phải chia cho các bên góp vốn hợp tác KD : Q1/2009 là11.200.000.000đồng + Q2/2009 : 866.875.000đ + Q3/2009: 52.328.080.663đ.

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu	Kế toán trưởng	TỔNG GIÁM ĐỐC
LÊ NGỌC CHÂU	QUAN MINH TUÂN	LÊ CHÍ HIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

384 Võ Văn Ngân - Quận Thủ Đức - Tp.HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

NĂM 2009

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	472.921.429.021	673.017.953.215
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(330.948.382.031)	(286.102.406.412)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(68.744.762.985)	(56.300.590.254)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(547.088.513)	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(16.288.017.850)	(78.441.617.042)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	342.320.909.875	480.645.613.332
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(470.385.973.818)	(522.428.067.293)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(71.671.886.301)***	***210.390.885.546***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH	21	(65.593.320.481)	(14.884.428.120)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH	22	13.845.453	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ đơn vị khác	23	(100.678.049.185)	(1.479.244.707.495)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24	122.834.412.215	1.405.139.108.053
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(93.438.727.689)	(258.805.096.441)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	54.848.485.090	55.148.607.699
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	58.743.497.059	38.061.133.129
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(23.269.857.538)***	***(254.585.383.175)***
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	110.598.322.069	179.300.160.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(2.484.555.948)	(59.906.424.991)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	120.180.404.261	72.162.378.071
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(66.286.500.000)	(4.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(74.451.197.000)	(53.607.345.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***87.556.473.382***	***133.948.768.080***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(7.385.270.457)**	**89.754.270.451**
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	**60**	**105.306.010.414**	**13.994.389.971**
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	**70**	**97.920.739.957**	**103.748.660.422**

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu	Kế toán trưởng	TỔNG GIÁM ĐỐC
LÊ NGỌC CHÂU	QUAN MINH TUẤN	LÊ CHÍ HIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV - NĂM 2009

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức 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 V/v chuyển Công ty Phát Triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức thành Công ty cổ phần.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty số 4103000457 lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 9, ngày 07/01/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 378.750.000.000 đồng, được chia thành 37.875.000 cổ phần.

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

Ngành nghề kinh doanh

- Quản lý 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
- 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 dưng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư
- Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô
- Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép: dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột tháp
- 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; Đại lý ký gửi hàng hóa.
- 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)
- 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
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại
- Kinh doanh nhà, cho thuê nhà, văn phòng, cho thuê kho bãi
- Kinh doanh bất động sản
- Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

- **Trụ sở chính của Công ty :**
  384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Tổng số các Công ty con: 09 Công ty

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất : 08 Công ty
- Số lượng các Công ty con không hợp nhất : 01 Công ty

Danh sách các Công ty con được hợp nhất :

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết
1	Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.	100,00%	100,00%
2	Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	9/7 đường số 3, Ấp Đông, P.Bình Trưng Đông, Quận 2, TP Hồ Chí Minh	65,0%	65,00%
3	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.	100%	99,60%
4	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.	100,00%	100,00%
5	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức	683 Quốc lộ 52, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	49,75%	55,00%
6	Công ty TNHH TM Dịch Vụ Song Đức	139B Quốc Lộ 1A , Khu Phố 5, P.Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM	51,00%	51,00%
7	Công ty Cổ Phần Thông Đức	Số 01 Phan Chu Trinh, phường 9 , TP Đà Lạt Tỉnh Lâm Đồng	65,00%	65,00%
8	Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	6B1-4 Đinh Bộ Lĩnh, P. 24, Quận Bình Thạnh	70,00%	70,00%

Danh sách 01 Công ty con không hợp nhất :

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Huế - Nhà Thủ Đức

Địa chỉ : Thôn lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế.
Quyền biểu quyết: 75%; Tỷ lệ lợi ích : 75%.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Huế - Nhà Thủ Đức bắt đầu hoạt động theo giấy chứng nhận đầu tư doanh lần đầu tiên số 312031000042 ngày 07 tháng 10 năm 2009. Năm tài chính bắt đầu từ 07/10/2009 đến 31/12/2010. Đang trong quá trình đầu tư.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán: từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

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

III.CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. 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 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

3.3. Hình thức kế toán áp dụng : Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

4.1. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt nam theo tỷ giá giao dịch bình quân liên ngân hàng do ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

4.2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Đối với giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án 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.

4.3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

- Khấu hao TSCĐ của Công ty được thực hiện theo phương pháp khấu hao đường thẳng: Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với Quyết định số 206/2003/QĐ - BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

- Nhà cửa vật kiến trúc	6 – 22	Năm
- Máy móc, thiết bị	5 – 8	Năm
- Phương tiên vận tải	5 – 8	Năm
- Thiết bị văn phòng	3 – 5	Năm

4.4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

4.5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

4.6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

4.7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và đuợc tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Những khoản chi phí khác thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều niên độ kế toán.

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

4.8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

4.9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

4.10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu bán hàng trong kỳ được xác định trên cơ sở hóa đơn tài chính đã phát hành của các đơn vị sau khi giảm trừ giá trị các khoản doanh thu hoạt động xây lắp tính trùng khi xác định doanh thu hoạt động xây lắp với chủ đầu tư.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy, đơn vị đã hoàn thành khối lượng công việc và đã xuất hóa đơn tài chính.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

4.11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

Chi phí đi vay trong kỳ là giá trị thuần của các khoản chi phí đi vay phải trả sau khi giảm trừ hỗ trợ lãi suất sau đầu tư từ Ngân hàng Phát triển Việt nam.

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

4.12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

4.13. Phân phối lợi nhuận của Công ty TDH:

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

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Tiền mặt	1.890.717.456	1.602.482.413
- Tiền gởi ngân hàng	54.788.022.501	81.613.678.009
- Các khoản tương đương tiền	41.242.000.000	20.532.500.000
Cộng	**97.920.739.957**	**103.748.660.422**

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Tiền gởi ngân hàng có kỳ hạn	1.500.000.000	7.500.000.000
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	673.783.000	
- Đầu tư ngắn hạn khác - GV hợp tác KD	-	3.307.550.450
- Cho vay ngắn hạn (*)	3.572.878.353	70.000.000.000
- Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (**)	(120.483.000)	
Cộng	**5.626.178.353**	**80.807.550.450**

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

Đối tượng	**Hợp đồng**	**Thời hạn**	**Lãi suất/tháng**	**Số tiền**
DNTN Thương mại Ngọc Thủy	1413/HĐ-TDH-NT 02/12/2009	3 tháng	1%	3.072.878.353
Cty TNHH Hoa Tri Thiện	1435/HđTD-TDH-09 - 9/12/2009	1 tháng	1%	500.000.000
Cộng		-		**3.572.878.353**

(**) Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn :

Công ty TNHH Nước Đá tinh Khiết Đông An Bình

Tên chứng khoán	**Số lượng cổ phiếu 31/12/2009**	**Giá trị theo sổ sách kế toán**	**Giá 1 cổ phiếu tại ngày 31/12/2009**	**Giá trị theo Thị trường**	**Trích lập dự phòng ( )**
EIB	10.000	281.843.000	24.000	240.000.000	(41.843.000)
STB	13.000	391.940.000	24.100	313.300.000	(78.640.000)

Cộng	**673.783.000**	**553.300.000**	**(120.483.000)**

3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Lãi dự thu	1.914.409.990	696.110.000
- Chuyển nhượng phần góp vốn vào Cty CP Thông Đức	-	6.900.000.000
- Phải thu vốn, Cổ tức và lợi nhuận được chia	31.552.206.189	319.437.420
- Phải thu khác	10.906.713.751	15.212.851.556
Cộng	**44.373.329.930**	**23.128.398.976**

4. Hàng tồn kho	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Nguyên liệu, vật liệu	4.035.796.035	1.432.367.352
- Công cụ, dụng cụ	32.525.675	
- Chi phí SX, kinh doanh dở dang (*)	**464.104.809.148**	**392.944.942.326**
- Thành phẩm	299.000.000	898.400.000
- Hàng hóa	1.003.544.259	35.455.161
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**469.475.675.117**	**395.311.164.839**

(*) Giá trị sản xuất dở dang các dự án đến thời điểm báo cáo :

Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	***454.482.047.904***	***383.889.626.233***
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q uận 2	31.482.685.065	71.287.151.819
Khu nhà ở Bình Chiểu (6.8ha), Q. Thủ Đức	37.152.074.700	30.611.967.882
XD cầu Bình Đức (rạch cầu đất-BC), Q. Thủ Đức	4.276.855.672	1.118.928.240
Khu TĐC P.Bình Chiểu (15,7ha), Q. Thủ Đức	29.184.887.877	39.432.489.451
Khu TĐC P.Bình Chiểu (2,2ha) Q. Thủ Đức	-	234.188.542
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	61.318.101.245	52.548.575.891
Chung cư cao tầng Phước Bình, Quận 9	9.251.708.794	1.947.734.159
Chung cư cao tầng Phước Long, Quận 9	2.234.246.009	1.733.460.689
Khu nhà ở CĐM Nông Sản Thủ Đức, Q.Thủ Đức	31.771.526.529	40.618.489.482

Khu 4,6ha TT TM DV & nhà ở An Phú An Phú, Q.2	427.353.412	11.216.962.661
Khu LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	9.528.540.152	2.584.182.175
Khu LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q. Thủ Đức	8.306.110.787	7.947.091.349
Hiệp Bình Phước 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Q. Thủ Đức	25.082.751.436	15.678.180.000
Khu đất Hiệp Phú, Quận 9	151.924.588	151.924.588
Khu La sapinnette - Lăng cô Huế resort	438.810.268	
Khu La sapinnette - Lăng cô Huế Phức hợp	13.050.000	
Khu đất LH VC Hàng Hải	-	102.201.900
Khu 10ha Linh Trung, Quận Thủ Đức	834.289.628	938.686.628
Khu tái định cư Linh Xuân, Q.Thủ Đức	-	149.524.637
Khu nhà ở cụm 3-(7,9ha)Linh Xuân, Q.Thủ Đức	-	8.390.886
Khu nhà ở cụm 3-(11,8ha)Linh Xuân, Q.Thủ Đức	-	12.411.930
Khu nhà ở chung cư Phước Bình, Quận 9	266.657.096	333.062.839
Chung cư TDH Trường Thọ , Q. Thủ Đức	202.757.514.646	105.231.060.485
Long Thạnh Mỹ (40ha)- Quận 9	2.960.000	2.960.000
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	***9.622.761.244***	***9.055.316.093***
Tổng cộng	**464.104.809.148**	**392.944.942.326**

5. Tài sản ngắn hạn khác (V.05)	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Tạm ứng	684.630.310	496.907.354
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	84.361.307	10.000.000
Cộng	**768.991.617**	**506.907.354**

Đơn vị tính: VND

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý; TSCĐ khác	Tổng cộng TSCĐ hữu hình
I.Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
1. Số dư đầu năm	**46.089.894.384**	**21.001.262.956**	**8.619.665.278**	**3.187.366.545**	**78.898.189.163**
2. Số tăng trong kỳ	**376.650.909**	**2.976.879.479**	**681.905.388**	**522.611.725**	**4.558.047.501**
- Mua sắm mới	376.650.909	2.976.879.479	681.905.388	522.611.725	4.558.047.501
- Tăng khác					-
3. Giảm trong kỳ	**11.900.000**	**-**	**-**	**129.675.100**	**141.575.100**
Thanh lý, nhượng bán				10.800.000	10.800.000
Giảm khác	11.900.000	-	-	118.875.100	130.775.100
4. Số cuối kỳ	**46.454.645.293**	**23.978.142.435**	**9.301.570.666**	**3.580.303.170**	**83.314.661.564**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế					
1. Số đầu năm	**10.337.684.351**	**5.321.687.586**	**2.952.388.534**	**2.030.291.521**	**20.642.051.992**
2. Tăng trong kỳ	**2.533.440.256**	**1.770.882.683**	**1.039.795.990**	**471.275.188**	**5.815.394.117**
- Khấu hao trong kỳ	2.533.440.256	1.770.882.683	1.039.795.990	471.275.188	5.815.394.117
3. Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**5.767.960**	**80.741.401**	**86.509.361**
Thanh lý, nhượng bán				3.600.000	3.600.000
Giảm khác	-	-	5.767.960	77.141.401	82.909.361
4. Số cuối kỳ	**12.871.124.607**	**7.092.570.269**	**3.986.416.564**	**2.420.825.308**	**26.370.936.748**
III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
1. Tại ngày đầu năm	**35.752.210.033**	**15.679.575.370**	**5.667.276.744**	**1.157.075.024**	**58.256.137.171**
2. Tại ngày cuối kỳ	**33.583.520.686**	**16.885.572.166**	**5.315.154.102**	**1.159.477.862**	**56.943.724.816**

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình *Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Phần mềm máy vi tính...	Quyền SDĐ	TSCD VH khác	Cộng TSCĐ vô hình
Nguyên giá TSCĐ vô hình				
Số dư đầu năm	**50.300.000**	**5.511.928.026**		**5.562.228.026**
Số tăng trong kỳ	**5.008.870.185**	**24.153.400.000**		**29.162.270.185**
Mua trong kỳ	5.008.870.185	24.153.400.000	-	29.162.270.185
- Tăng khác	-	-		-
Giảm khác		**2.984.948.445**		**2.984.948.445**
Số cuối kỳ	**5.059.170.185**	**26.680.379.581**		**31.739.549.766**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	**39.609.322**	**170.257.483**		**209.866.805**
- Khấu hao trong kỳ	358.298.288	601.401.888	-	959.700.176
- Tăng khác				
- Giảm khác	-			-
Số cuối kỳ	**397.907.610**	**771.659.371**	**-**	**1.169.566.981**
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình				
- Tại ngày đầu năm	**10.690.678**	**5.341.670.543**		**5.352.361.221**
- Tại ngày cuối kỳ	**4.661.262.575**	**25.908.720.210**	**-**	**30.569.982.785**

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Chi phí XDCB dở dang		***12.758.720.285***
Trong đó:		
+ XD trạm xăng Tam Bình	2.637.359.593	267.531.917
+ Công trình nhà nghỉ chợ đầu mối Thủ Đức	94.888.637	94.888.637
+ Công trình hệ thống kho lạnh	12.356.458.232	12.389.936.701
+ Hệ thống điện Pano quảng cáo	-	6.363.030
+ XD Trung tâm thương mại Đà lạt	104.663.203.745	
Sửa chữa lớn TSCĐ	***39.840.499***	***261.716.789***
Cộng	**119.791.750.706**	**13.020.437.074**

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Nguyên giá BĐS đầu tư	**11.740.332.435**	**-**	**-**	**11.740.332.435**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà cửa, vật kiến trúc	11.740.332.435			11.740.332.435
Giá trị hao mòn luỹ kế	**990.349.990**	**682.666.404**	**-**	**1.673.016.394**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà cửa, vật kiến trúc	990.349.990	682.666.404	-	1.673.016.394
Giá trị còn lại BĐS đầu tư	**10.749.982.445**			**10.067.316.041**

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Huế - Nhà Thủ Đức	100.000.000	
Cộng	**100.000.000**	

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	52.000.000.000	26.618.134.474
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức	129.161.260.800	77.013.278.617
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (*)	11.000.000.000	11.243.150.070
Chi nhánh Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương (*)	936.435.119	400.000.000
Công ty cổ phần Thông Đức		11.700.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Nghĩa Phú…	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Phước Long	19.589.481.000	
Cty LD Thuduchouse Property Ventures (USA)	55.084.500.000	
Cty CP Chứng khoán Sen Vàng (2.688.800 cổ phiếu)	26.695.200.000	
Cộng	**295.466.876.919**	**127.974.563.161**

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC	Số lượng cổ phiếu tại ngày 31/12/2009	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Trái phiếu Chính phủ		80.000.000	115.000.000
Trái phiếu chuyển đổi -Cty CP ĐTHTKT TP.HCM (CII)			1.709.050.000
Công ty CP Đầu Tư hạ tầng Kỹ Thuật TP.HCM (CII)(*)	641.454	10.147.884.000	8.438.834.000
Công ty Cổ phần Bảo Hiểm Dầu Khí (PVI)(*)	81.000	8.310.000.000	8.310.000.000
Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5) (*)	71.724	9.443.974.417	6.442.777.900
Chứng chỉ quỹ Đầu Tư Prudential (PRUPF1)(*)	1.250.000	12.875.000.000	12.875.000.000
Chứng chỉ quỹ Tăng Trưởng Việt Long	3.000.000	30.450.000.000	30.450.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng			14.662.000.000
Công ty CP Chứng Khoán TP.HCM (HSC)	803.445	16.387.244.054	26.453.600.000
Ngân hàng TM Cổ phần Phương Đông (OCB)	3.186.780	31.867.800.000	26.556.500.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM (HDB)		-	64.669.670.000
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	2.700.000	33.779.700.000	33.779.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		-	11.219.406.000
Cty CP Phát Triển hạ Tầng & BĐS Thái Bình Dương (Cty 13	1.728.000	27.936.000.000	27.936.000.000
Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế	300.000	4.500.000.000	4.500.000.000
Cty CP B.O.O NM nước Thủ Đức (MG 100.000 đ/CP)	500.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	240.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Cổ phiếu Ngân hàng TM Cổ phần An Bình	2.951	29.510.000	28.000.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đá Núi nhỏ (NNC)	37.611	1.018.086.200	959.786.200
Công ty Cổ phần XD & Phát Triển Ngôi Nhà Huế	200.000	2.000.000.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần TM XNK Thủ Đức			46.885.090
Góp vốn hợp tác KD với Công ty CP ĐT XD TM DV Du Lịch Đô Thành		753.792.301	753.792.301
Góp vốn Đầu tư khu công nghiệp Đồng Mai		30.000.000.000	30.000.000.000
Góp vốn Đầu tư khu công nghiệp Thạnh Đức -Long An		-	49.647.600.000

Góp vốn Đầu tư khu dân cư và TTTM Phước Long A	-	50.352.400.000
Góp vốn Đầu tư khu dân cư Bến Lức Long An	32.572.060.382	12.054.000.000
Góp vốn Đầu tư khu tái định cư Tam Tân Củ Chi	290.497.641	290.497.641
Góp vốn Đầu tư TTTM Phường Phước Long B	34.854.000.000	21.160.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 17.687m2 Hiệp Bình Phước	27.598.400.000	27.598.400.000
Góp vốn Cty TNHH XD TM Thuận Thành Phát- Đầu tư khu Trường Thọ 2	-	-
Cổ phiếu Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức (TDH) (Phần lợi ích của Cổ Đông cổ phiếu đầu tư)	-	4.621.243.408
Góp vốn Cty Bách Hưng Sinh	3.307.550.450	-
Góp vốn Cty CP PTN Phong Phú - Daewon- Thủ Đức (PPDT) đầu tư dự án Minh Khai Hà Nội	34.124.282.184	
Cho vay dài hạn	1.328.000.000	1.328.000.000
Sàn giao dịch Thuduchouse- Vinatexlanh	311.674.380	
Cộng	**406.365.456.009**	**529.358.142.540**

(*) Các cổ phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán

13. DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

*** Chứng khoán đã niêm yết :**	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Chứng chỉ quỹ Đầu Tư Prudential	(5.500.000.000)	(8.000.000.000)
Cổ phiếu Công ty Bảo Hiểm Dầu Khí (PVI)	(6.123.000.000)	(5.718.000.000)
Cty CP XD Số 5 (SC5)	(4.889.500.417)	(5.752.301.500)
Cổ phiếu TDH : phần lợi ích của cổ đông thiểu số đầu tư	-	(2.482.662.908)
*** Chứng khoán chưa niêm yết :**		
Chứng chỉ quỹ Tăng Trưởng Việt Long	(6.921.275.301)	(8.421.000.000)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	(3.371.738.513)	(1.470.939.770)
Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế	(992.660.921)	(992.660.921)
Cộng	**(27.798.175.152)**	**(32.837.565.099)**

(*) Các cổ phiếu được niêm yết trên thị trường chứng khoán:

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu tại 31/12/2009	Giá trị theo sổ kế toán	Giá 01 cổ hiếu tại ngày 31/12/2009	Giá trị theo giá thị trường	Chênh lệch
1. CII	641.454	10.147.884.000	59.000	37.845.786.000	27.697.902.000
2. HCM	803.445	16.387.244.054	57.500	46.198.087.500	29.810.843.446
3. PVI	81.000	8.310.000.000	27.000	2.187.000.000	(6.123.000.000)
4. SC5	71.724	9.443.974.417	63.500	4.554.474.000	(4.889.500.417)
5. PRUBF1	1.250.000	12.875.000.000	5.900	7.375.000.000	(5.500.000.000)
Tổng cộng		**57.164.176.986**		**98.160.347.500**	**40.996.245.029**

(*) Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán niêm yết :	**Số trích dự phòng năm 2009**	**Đã trích dự phòng đến 30/09/2009**	**Hoàn nhập dự phòng (trích dự phòng)**

1. PVI	(6.123.000.000)	(5.799.000.000)	(324.000.000)
2. SC5	(4.889.500.417)	(4.315.717.900)	(573.782.517)
3. PRUBF1	(5.500.000.000)	(6.250.000.000)	750.000.000
Tổng cộng	**(16.512.500.417)**	**(16.364.717.900)**	**(147.782.517)**

14. LỢI THUẾ THƯƠNG MẠI:	**Năm 2009**	**Năm 2008**
Lợi thế thương mại đầu năm	7.458.658.509	1.334.823.368
Lợi thế thương mại phát sinh trong kỳ	327.851.151	6.272.148.849
Phân bổ lợi thế thương mại vào kết quả kinh doanh trong kỳ (*)	808.313.708	148.313.708
Lợi thế thương mại phần bổ cuối kỳ	**6.978.195.952**	**7.458.658.509**

(*) Thời gian phân bổ 10 năm

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN:	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Công cụ dụng cụ	6.488.248.310	117.056.719
Chi phí quản lý	997.251.158	337.662.644
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	136.842.856	72.346.940
Chi phí trả trước dài hạn khác	955.589.489	244.268.635
Quyền sử dụng đất	532.424.246	
Chi phí thuê ô vựa	11.988.471.325	1.061.865.160
Cộng	**21.098.827.384**	**1.833.200.098**

16. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC:	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Đặc cọc bảo lãnh đầu tư dự án khu cao ốc Phức hợp …Lăng Cô- Huế (đợt 1)	8.000.000.000	8.000.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn	90.000	294.663.420
Cộng	**8.000.090.000**	**8.294.663.420**

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Vay ngắn hạn	30.898.000.000	
Vay dài hạn hạn đến hạn trả - Ngân hàng	30.000.000.000	10.000.000.000
Vay dài hạn hạn đến hạn trả - Đối tượng khác	4.374.000.000	4.000.000.000
Cộng	**65.272.000.000**	**14.000.000.000**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	5.388.293.000	15.146.235.698
Thuế TNDN	60.619.425.496	22.648.421.224
Thuế thu nhập cá nhân	437.864.934	829.600.294
Các khoản phí, lệ phí	426.034.960	426.034.960
Cộng	**66.871.618.390**	**39.050.292.176**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Trích trước chi phí phải trả về giá trị xây lắp….	362.881.081	501.390.233
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật khu TTDV TM & nhà ở An Phú	50.800.000.000	

Chi phí phải trả khác	86.769.000	
Cộng	**51.249.650.081**	**501.390.233**

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Kinh phí công đoàn	1.575.913.082	990.135.756
Bảo hiểm xã hội, y tế…	56.591.013	8.091.960
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.090.540.000	625.500.000
Cổ tức phải trả	3.500.000	3.500.000
Phải trả lãi hợp tác kinh doanh		44.375.873
Các khoản phải trả phải nộp khác	2.535.366.569	1.802.603.035
Cộng	**5.261.910.664**	**3.474.206.624**

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC:	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
Phải trả về hợp tác kinh doanh các dự án	76.790.473.108	97.945.686.114
Phải trả về hợp tác đầu tư cổ phiếu	22.035.085.000	20.310.085.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	33.053.811.380	24.880.487.406
Lãi góp vốn hợp tác đầu tư Bình An	27.034.635.499	
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	178.670.898	452.734.318
Cộng	**159.092.675.885**	**143.588.992.838**

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Vay ngân hàng (*)	*89.976.282.332*	*62.162.378.071*
- Vay đối tượng khác (*)	*-*	*4.374.000.000*
Cộng	**89.976.282.332**	**66.536.378.071**

(*) Chi tiết vay dài hạn cuối kỳ

Bên cho vay	**Số hợp đồng**	**Lãi suất**	**Thời hạn**	**Số dư nợ gốc cuối kỳ**	**Đến hạn trả trong kỳ tới**
Quỹ đầu tư phát triển TP Hồ Chí Minh	196/2002/HĐCVHV-QĐT ngày 21/12/2002	Thả nổi có điều chỉnh	84 tháng	4.374.000.000	4.374.000.000
Ngân hàng Công thương Việt Nam -CN 14	07.17.0074 A/HĐTD ngày 24/12/2007	Thả nổi có điều chỉnh	60 tháng	69.976.282.332	30.000.000.000
Vay ngân hàng MHB CN Lâm Đồng	DD.0001.09 HĐTD 20/7/2009	Thả nổi có điều chỉnh	84 tháng	50.000.000.000	-
Cộng				**124.350.282.332**	**34.374.000.000**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ DP tài chính	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu năm	**252.500.000.000**	**509.135.687.300**	**(68.488.734.176)**	**112.781.159.220**	**27.539.976.253**	**369.614.123**	**153.112.273.965**	**986.949.976.685**
							-	
2. Tăng trong kỳ	**126.250.000.000**	**52.213.333.076**	**(2.320.479.507)**	**105.215.827.723**	**4.820.453.740**	**10.913.613.397**	**280.449.439.848**	**577.542.188.277**
Lợi nhuận tăng trong kỳ							*280.449.439.848*	*280.449.439.848*
Phát hành cổ phiếu thưởng	*126.250.000.000*							*126.250.000.000*
Tăng trong kỳ	*-*	*52.213.333.076*	*(2.320.479.507)*	*105.215.827.723*	*4.820.453.740*	*10.913.613.397*		*170.842.748.429*
3. Giảm trong kỳ	**-**	**126.250.000.000**	**(70.809.213.683)**	**5.359.637.456**	**6.038.353.512**	**11.280.835.397**	**264.005.327.951**	**342.124.940.633**
Phân phối lợi nhuận			*-*			*-*	*264.005.327.951*	*264.005.327.951*
Giảm vốn trong năm			*(70.809.213.683)*					*(70.809.213.683)*
Phát hành cổ phiếu thưởng		*126.250.000.000*						*126.250.000.000*
Quỹ giảm trong năm				*5.359.637.456*	*6.038.353.512*	*11.280.835.397*		*22.678.826.365*
4. Số dư cuối năm	**378.750.000.000**	**435.099.020.376**	**-**	**212.637.349.487**	**26.322.076.481**	**2.392.123**	**169.556.385.862**	**1.222.367.224.329**

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

	Năm 2009	Năm 2008
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	252.500.000.000	170.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	126.250.000.000	82.500.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối kỳ	378.750.000.000	252.500.000.000
- Cổ tức 2007 chia bằng tiền	-	19.857.345.000
- Cổ tức 2007 chia bằng cổ phiếu		22.500.000.000
- Cổ tức năm 2008	35.999.661.000	33.750.000.000
- Cổ tức đợt 1-năm 2009	35.999.661.000	

23.3. Cổ phiếu	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	37.875.000	25.250.000
- Số lượng Cổ phiếu đã phát hành	37.875.000	25.250.000
+ Cổ phiếu phổ thông	*37.875.000*	*25.250.000*
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37.875.000	23.934.249
+ Cổ phiếu phổ thông	*37.875.000*	*23.934.249*
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu quỹ		*1.315.751*
+ Cổ phiếu phổ thông		*1.315.751*
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng / cổ phần	10.000	10.000

24. VẬT TƯ HÀNG HOÁ NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG :

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tài sản giữ hộ (*)	27.043.058.000	27.043.058.000

(*) 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 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh v/v quyết toán vốn đầu tư các hạng mục sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước của dự án Chợ đầu mối phía đông Thành phố.

20. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Quý IV/2009	Luỹ kế từ đầu năm
Doanh thu bán hàng	83.803.190.119	415.856.599.045
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.222.828.088	71.171.919.105
Doanh thu kinh doanh Bất động sản đầu tư	490.106.929	1.935.300.502
Cộng	**105.516.125.136**	**488.963.818.652**

21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Quý IV/2009	Luỹ kế từ đầu năm
Giảm giá hàng bán	7.372.229	24.394.047
Hàng bán bị trả lại	3.046.898.890	6.484.845.801
Hàng bán bị trả lại (DV)	40.093.750	40.093.750
Cộng	**3.094.364.869**	**6.549.333.598**

22. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DV	Quý IV/2009	Luỹ kế từ đầu năm
Doanh thu thuần bán hàng	80.748.919.000	409.347.359.197
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	21.182.734.338	71.131.825.355
Doanh thu kinh doanh Bất động sản đầu tư	490.106.929	1.935.300.502
Cộng	**102.421.760.267**	**482.414.485.054**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Quý IV/2009	Luỹ kế từ đầu năm
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	19.924.265.465	160.652.335.052
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.351.271.610	55.672.979.573
Giá vốn kinh doanh bất động sản	275.927.010	999.109.930
Cộng	**41.551.464.085**	**217.324.424.555**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý IV/2009	Luỹ kế từ đầu năm
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.090.639.634	14.863.109.701
Lãi bán hàng trả chậm	9.364.096	38.234.712
Lãi trái phiếu chính phủ		6.810.000
Cổ tức, lợi nhuận LD, LK	5.716.422.418	14.759.038.959
Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán	19.081.901.000	49.779.140.892
Doanh thu hoạt động tài chính khác		7.813.193.298
Cộng	**29.898.327.148**	**87.259.527.562**

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý IV/2009	Luỹ kế từ đầu năm
Chi phí lãi vay	141.990.000	689.078.513
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn	268.265.518	(4.918.906.946)
Chi phí hoạt động tài chính khác	154.804	210.268.832
Cộng	**410.410.322**	**(4.019.559.601)**

26. THU NHẬP KHÁC	Quý IV/2009	Luỹ kế từ đầu năm
Thu nhập từ góp vốn bằng TS		-
Thanh lý TSCĐ, CCDC…	12.027.272	13.845.453
Thu phạt vi phạm hợp đồng kinh tế	4.415.884.656	9.242.248.964
Chênh lệch đánh giá lại tài sản là quyền sử dụng đất đem góp vốn		36.423.920.000
Thu nhập khác	492.649.376	1.433.352.977
Cộng	**4.920.561.304**	**47.113.367.394**

27. CHI PHÍ KHÁC	Quý IV/2009	Luỹ kế từ đầu năm
Chi phí giá trị hao mòn tài sản	7.200.000	30.202.843
Chi phí khác	3.165.775.594	4.039.334.320
Cộng	**3.172.975.594**	**4.069.537.163**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH	Quý IV/2009	Luỹ kế từ đầu năm
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**74.550.249.553**	**344.430.100.183**
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
+ Chi phí thuế thu nhập hiện hành tại công ty mẹ	11.373.964.536	55.029.451.218
+ Chi phí thuế thu nhập hiện hành tại công ty con	1.081.149.584	4.323.404.279
Cộng chi phí thuế thu nhập hiện hành	**12.455.114.120**	**59.352.855.497**

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	Quý IV/2009	Luỹ kế từ đầu năm
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Cty mẹ	**60.825.883.092**	**280.449.439.848**
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (chia cho các cổ đông góp vốn)		64.394.955.663
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**60.825.883.092**	**216.054.484.185**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	25.250.000	23.934.249
Cổ phiếu phổ thông tăng bình quân trong kỳ	2.104.167	1.216.031
Cổ phiếu phổ thông giảm bình quân trong kỳ		(64.228)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.354.167	25.086.052
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.223,64**	**8.612,53**

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu	Kế toán trưởng	TỔNG GIÁM ĐỐC
LÊ NGỌC CHÂU	QUAN MINH TUẤN	LÊ CHÍ HIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC