

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THÚ ĐỨC

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV
NĂM 2012

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2012

STT	Tên hồ sơ	Số trang
1	Bảng cân đối kế toán	1-4
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính	7-31

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2013

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ CHÍ HIẾU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2012**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
TÀI SẢN				
A . Tài sản ngắn hạn	100		737.012.006.818	700.537.502.960
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	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	4	11.450.820.788	5.484.602.681
1. Đầu tư ngắn hạn	121		11.450.820.788	5.484.602.681
III. Các khoản phải thu	130		222.655.914.161	269.885.922.500
1. Phải thu của khách hàng	131		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	5	26.868.341.389	25.195.252.508
IV. Hàng tồn kho	140	6	471.716.304.505	386.830.775.809
1. Hàng tồn kho	141		471.716.304.505	386.830.775.809
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.790.417.496	6.500.577.496
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	7	3.790.417.496	6.500.577.496
B . Tài sản dài hạn	200		1.334.758.575.343	1.384.408.769.969
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		13.106.432.123	15.536.565.163
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	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)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	9	7.267.103	1.354.562.061
- Nguyên giá	228		5.094.274.315	5.094.274.315
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(5.087.007.212)	(3.739.712.254)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	8.681.270.637	8.681.270.637
III. Bất động sản đầu tư	240	11	8.036.918.333	8.714.014.697
- Nguyên giá	241		11.740.332.435	11.740.332.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2012****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(3.703.414.102)	(3.026.317.738)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	1.281.402.640.251	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 công ty liên kết, liên doanh	252		448.441.805.587	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		(97.711.552.891)	(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	13	18.737.083.703	20.337.528.538
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	14	3.147.146.933	3.381.281.148
3. Tài sản dài hạn khác	268	15	10.328.354.000	10.328.354.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.071.770.582.161	2.084.946.272.929

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2012**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
NGUỒN VỐN				
A. Nợ phải trả	300		772.062.754.829	804.413.624.097
I. Nợ ngắn hạn	310		445.265.363.874	397.239.073.550
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	16	294.383.258.503	251.119.145.309
2. Phải trả cho người bán	312		45.502.632.250	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	17	21.376.425.745	29.486.584.448
5. Phải trả người lao động	315		862.197.155	9.775.556.119
6. Chi phí phải trả	316	18	12.593.042.276	18.088.130.113
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	19	48.608.821.112	23.079.153.790
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi			2.070.181.192	11.643.893.953
II. Nợ dài hạn	330		326.797.390.955	407.174.550.547
3. Phải trả dài hạn khác	333	20	55.729.503.355	81.009.653.794
4. Vay và nợ dài hạn	334	21	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		44.787.600	38.870.350
B. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		1.299.707.827.332	1.280.532.648.832
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410	22	1.299.707.827.332	1.280.532.648.832
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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		430.012.727.990	403.672.037.221
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		37.875.000.000	37.875.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		23.005.609.283	30.171.121.552
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Tổng cộng nguồn vốn	440		2.071.770.582.161	2.084.946.272.929

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2012**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Lập ngày 19 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC






Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

LÊ CHÍ HIẾU

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ IV NĂM 2012

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	24	64.968.336.106	162.949.696.967	156.522.191.720	490.887.320.664
2. Các khoản giảm trừ	2	25	68.756.637.849	52.509.375.267	88.396.636.532	141.035.886.458
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	(3.788.301.743)	110.440.321.700	68.125.555.188	349.851.434.206
4. Giá vốn hàng bán	11	27	(6.800.793.490)	22.108.652.414	37.013.256.230	178.416.685.838
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		3.012.491.747	88.331.669.286	31.112.298.958	171.434.748.368
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	49.996.186.270	20.040.485.042	81.819.513.860	59.238.889.087
7. Chi phí tài chính	22	29	17.030.136.923	88.458.931.750	51.692.143.328	141.105.179.677
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.766.348.723	33.092.378.822	42.912.147.341	64.940.605.220
8. Chi phí bán hàng	24		1.535.786.005	7.152.734.579	2.314.100.725	7.604.265.813
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		13.533.305.946	15.149.979.284	35.183.148.545	47.007.011.385
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.909.449.143	(2.389.491.285)	23.742.420.220	34.957.180.580
11. Thu nhập khác	31	30	2.062.951.513	1.765.861.592	4.094.748.602	5.669.523.483
12. Chi phí khác	32	31	107.977.501	148.101.437	257.611.345	235.751.565
13. Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		1.954.974.012	1.617.760.155	3.837.137.257	5.433.771.918
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		22.864.423.155	(771.731.130)	27.579.557.477	40.390.952.498
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	3.139.012.868	(964.956.179)	3.139.012.868	5.556.513.799
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	4.152.790.252	234.134.215	4.152.790.252
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		19.725.410.287	(3.959.565.203)	24.206.410.394	30.681.648.447

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 19 tháng 01 năm 2013







TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn


LÊ CHÍ HIẾU

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
QUÝ IV NĂM 2012
(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính : Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG, KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		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 và các tài sản dài hạn khác	21		(229.966.818)	(8.649.329.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán 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)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(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)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
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 kỳ (50= 20+30+40)	50		(4.437.074.606)	(46.967.620.338)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		31.835.624.474	78.803.244.812
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	VII.34	27.398.549.868	31.835.624.474

Ngày 19 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc


Lê Ngọc Châu


Quan Minh Tuấn




Lê Chí Hiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2012

1 THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, tên giao dịch quốc tế Thu Duc Housing Development Corporation, viết tắt là Thu Duc House được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24 tháng 11 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh chuyển Công ty Phát Triển Nhà và Dịch Vụ khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ Phần.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 11 ngày 07/06/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh của Công ty là: 378.750.000.000 VND. Tương đương 37.875.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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

Công ty có các công ty con sau:

Tên công ty	Địa chỉ
1 Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Số 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
2 Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh.
3 Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
4 Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Đức (*)	139B Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.
5 Công ty Cổ phần Thống Đức	Số 01 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.
6 Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	6B1, 4 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh.
7 Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

(*) Chuyển nhượng 100% vốn góp (1744/HĐKT ngày 21/12/2012).

Công ty có các công ty liên kết sau:

Tên công ty	Địa chỉ
1 Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức.	Ấp 3, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú.	Tầng 4, Cao ốc 225, Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
3 Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á.	Tầng 8, 1015 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
4 Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú.	48 Tăng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh.
5 Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long.	18 Tăng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh.
6 Cty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng.	13-15-17, Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM

7	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương Mại Gia Đức.	683 Quốc lộ 52, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.
8	Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức.	Số 9/7, Đường số 3, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
9	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh.	Phường Hiệp Phú, Q.9, TP HCM.
10	Công ty CP Đầu tư .Ngôi sao Gia Định.	636 Quốc lộ 52, P. Phước Long B, quận 9, TP Hồ Chí Minh.
11	Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).	California, Hoa Kỳ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

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

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

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

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

Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12

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

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Hình thức kế toán áp dụng

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng theo thông tư 203/2009/QĐ - BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài Chính. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

Bất động sản đầu tư

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày 31/12/2012.

- 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 31/12/2012.

- 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 tài chính kết thúc ngày 30/06/2012 của tổ chức kinh tế mà Công ty đầu tư.

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

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

Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Các khoản thuế*Thuế hiện hành*

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

Bên liên quan

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	<u>31/12/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
Tiền mặt	5.085.543.793	292.130.285
Tiền gửi ngân hàng	22.313.006.075	31.543.494.189
	<u>27.398.549.868</u>	<u>31.835.624.474</u>
4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	<u>31/12/2012</u>	<u>01/01/2012</u>
Cho vay ngắn hạn (*)	11.450.820.788	5.484.602.681
	<u>11.450.820.788</u>	<u>5.484.602.681</u>

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

Đối tượng	Hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	Số tiền
Cty TNHH Hoa Trí Thiện	1435/HĐTD-TDH, PL 26 ngày 10/01/2011	6 tháng	1,58%/tháng	590.862.171
Công ty CP Thông Đức	1740/HĐTD-TDH-11 ngày 18/11/2011	6 tháng	1,46%/tháng	5.000.000.000
Công ty CP Thông Đức	205/HĐTD-TDH-11 ngày 24/02/2011	10 tháng	1,46%/tháng	329.958.617
Công ty CP Thông Đức	326/HĐTD-TDH-12 ngày 06/03/2012	3 tháng	1,67%/tháng	5.000.000.000
Công ty CP Thông Đức	1235/HĐTD-TDH-12 ngày 21/09/2012	12 tháng	1,67%/tháng	500.000.000
Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất Việt	0112/HĐVV-25/07/2012	20 ngày		30.000.000
				11.450.820.788

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	10.957.464.307	4.428.810.449
Phải thu lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	1.702.296.667	1.702.296.667
Phải thu về lãi tiền cho vay	2.621.690.014	1.825.280.934
Phải thu về cho mượn vốn	666.368.727	5.400.000.000
Phải thu (Công ty CP CK Sen Vàng) tiền bán cổ phiếu HCM	-	6.305.547.000
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Trường Thọ	1.984.486.079	878.806.056
Phải thu thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN ...CB.CNV Cty	493.877.597	809.497.640
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	5.450.068.898	-
Phải thu khác	2.992.089.100	3.845.013.762
	26.868.341.389.	25.195.252.508

6 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	471.716.304.505	386.830.775.809
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
	471.716.304.505	386.830.775.809

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

	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	469.733.719.742	384.772.101.080
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2	30.453.436.789	29.640.366.107
Khu nhà ở Bình Chiểu (6,8ha), Q.TĐ	44.777.235.599	43.806.500.090
Khu Tái định cư P.Bình Chiểu (15,7ha); Q.TĐ	27.450.614.180	23.974.120.550
Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9	660.819.079	660.819.079
Chung cư TDH Phước Bình, Q.9	49.740.521.974	46.993.810.579
Chung cư TDH Phước Long, Q.9	33.439.531.894	19.030.272.125
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ	32.649.597.471	39.255.049.232
Khu đất 4,6ha đô thị An Phú, Q.2	2.865.247.775	-
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	5.005.477.571	15.883.415.398
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	8.306.110.787	8.306.110.787
Khu dân cư Hiệp Bình Phước- Q.Thủ Đức (1,7 ha)	25.629.437.355	25.566.127.826
Khu đất Hiệp Phú	151.924.588	151.924.588
Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort	445.713.268	445.713.268
Khu La Sapinnette Lăng Cô Phúc Hợp	323.008.364	22.360.183
Khu đô thị DVTM Long Hội	21.412.128.987	8.039.847.775
Khu 10ha Linh Trung	834.289.628	834.289.628
Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9	772.292.593	767.747.138
Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức	150.885.770.647	119.689.465.298
Khu đất Hiệp Bình Chánh (1,3ha) , Q.TĐ	795.493.248	68.220.521
Căn hộ Tân Hồng Ngọc	2.275.606.210	-
Dự án TDH Tocontap	1.822.615.111	1.635.940.908
Phước Long Spring Toiw	29.036.846.624	
Trung tâm TED	288.575.671	
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	1.694.009.092	2.058.674.729
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú	1.694.009.092	2.058.674.729
	471.716.304.505	386.830.775.809

7 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
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

8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý ; TS khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	4.976.793.236	5.918.022.160	3.250.595.086	14.145.410.482
Số tăng trong kỳ	-	-	229.966.818	229.966.818
- Mua sắm mới	-	-	229.966.818	229.966.818
Số giảm trong kỳ	-	-	266.356.352	266.356.352
- Thanh lý, nhượng bán			266.356.352	266.356.352
Số dư cuối kỳ	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
Số tăng trong kỳ	210.592.236	607.712.106	494.500.548	1.312.804.890
- Trích khấu hao	210.592.236	607.712.106	494.500.548	1.312.804.890
Số giảm trong năm	-	-	266.356.352	266.356.352
- Thanh lý, nhượng bán			266.356.352	266.356.352
Số dư cuối kỳ	3.925.450.647	3.035.550.720	2.730.125.188	9.691.126.555
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 kỳ	1.051.342.589	2.882.471.440	484.080.364	4.417.894.393

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH	Phần mềm máy tính	Cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	5.094.274.315	5.094.274.315
Số tăng trong kỳ	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	5.094.274.315	5.094.274.315
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	3.739.712.254	3.739.712.254
Số tăng trong kỳ	1.347.294.958	1.347.294.958
- Trích khấu hao	1.347.294.958	1.347.294.958
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	5.087.007.212	5.087.007.212
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu năm	1.354.562.061	1.354.562.061
Số dư cuối năm	7.267.103	7.267.103
10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG	31/12/2012	01/01/2012
Xây dựng cơ bản dở dang	8.681.270.637	8.681.270.637
- 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
11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ		
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	11.740.332.435	11.740.332.435
Số dư cuối kỳ	11.740.332.435	11.740.332.435
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	3.026.317.738	3.026.317.738
Số tăng trong kỳ	677.096.364	677.096.364
- Trích khấu hao	677.096.364	677.096.364
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	3.703.414.102	3.703.414.102
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu năm	8.714.014.697	8.714.014.697
Số dư cuối năm	8.036.918.333	8.036.918.333
12 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	31/12/2012	01/01/2012
Đầu tư vào công ty con ⁽¹⁾	392.854.736.986	410.314.736.986
- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	36.393.865.750	9.000.000.000
- Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	24.889.158.681
- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (*)	19.845.712.555	19.845.712.555
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Đức	-	18.360.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	143.766.000.000	143.766.000.000
- Công ty CP Thông Đức	158.310.000.000	158.310.000.000
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	9.650.000.000	8.750.000.000
- Công ty Cổ Phần Tiến Lộc Đức	-	27.393.865.750

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh ⁽²⁾		448.441.805.587.	461.858.661.800
- Công ty CP Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		129.161.260.800	129.161.260.800
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú		54.400.000.000	54.400.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á		11.000.000.000	11.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú		500.000.000	1.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		27.192.701.000	27.192.701.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		26.695.200.000	26.695.200.000
- Công ty CP Sản xuất Thương mại Gia Đức		3.000.000.000	3.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		4.775.000.000	4.775.000.000
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh		95.550.000.000	95.550.000.000
- Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định (**)		54.000.000.000	54.000.000.000
- Công ty LD Thuduchouse Property Venture		42.167.643.787	55.084.500.000

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
Đầu tư dài hạn khác	Số lượng CP	Số lượng CP	537.817.650.569	559.913.114.662
Đầu tư chứng khoán			171.452.909.952	219.839.132.483
- Cổ phiếu CTCP ĐTHT KT TP.HCM (CII) (*)		10.001		105.478.063
- Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (*)	109.350	109.350	8.593.500.000	8.593.500.000
- Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)	142.675	142.675	10.227.309.952	10.227.309.952
- Chứng chỉ quỹ Đầu Tư Prudential (PRUBF1)	-	1.250.000	-	12.875.000.000
- Chứng chỉ quỹ Tăng Trưởng Việt Long	-	3.000.000	-	30.450.000.000
- Công ty CP CK.TP.HCM (HCM) (*)		520.805		8.301.207.362
- NHTMCP Phương Đông (OCB) (**)	3.607.116	3.346.119	31.867.800.000	31.867.800.000
- Tổng Cty CP Phong Phú (**)	3.172.500	2.700.000	37.154.700.000	33.779.700.000
- CTCP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	1.843.200	30.009.600.000	30.009.600.000
- CTCP XNK & ĐT TTHuế (CĐ chiến lược)	306.000	306.000	4.500.000.000	4.500.000.000
- Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	320.000	320.000	3.200.000.000	3.200.000.000
- Cổ phiếu Ngân hàng TM Cổ phần An Bình	-	4.100	-	29.510.000
- Cổ phiếu Công ty CP Đá Núi nhỏ (NNC)		2		27.106
- Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM	50.000	50.000	500.000.000	500.000.000
- Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may	3.450.000	3.450.000	41.400.000.000	41.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh			366.364.740.617	340.073.982.179
- Góp vốn HTKD với Cty CP ĐT XD TM DV DL Đô Thành			211.428.125	211.428.125
- Góp vốn Đầu tư KCN Đồng Mai			-	40.000.000.000
- Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An (GĐ2)			69.448.961.506	53.498.676.273
- Góp vốn Đầu tư khu tái định cư Tam Tân			290.497.641	290.497.641
- Góp vốn Đầu tư TTTM Phường Phước Long B			168.810.172.182	162.328.940.140
- Góp vốn Cty CP PTnhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức			58.119.015.620	58.119.015.620
- Góp vốn hợp tác Sàn giao dịch ThúcDuc House Vinatexland			2.311.674.380.	2.311.674.380
- Góp vốn ĐTDA T.T TMDV VP Xanh - Cty CP TMDV Sài Gòn			8.318.421.008	5.090.000.000
- Góp vốn dự án khu nhà ở TDH - Tocontap			18.342.550.000	18.223.750.000
- Góp vốn dự án Trường TH Tiến Thịnh - Cty TNHH TM Tiến Thịnh			40.512.020.155	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn ⁽⁵⁾			(97.711.552.891)	(105.975.487.025)
Cộng			1.281.402.640.251	1.326.111.026.423

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

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

(1) Chi tiết đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	40,00%	40,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	27,00%	27,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	36,67%	36,67%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	37,59%	37,59%	Dệt may và đầu tư
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49%	22,49%	Đầu tư tài chính
Công ty CP Sản xuất Thương mại Gia Đức	30,00%	30,00%	TM, sản xuất VLXD
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	47,75%	47,75%	Xây lắp
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	30,00%	30,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty LD Thuduchouse Property Venture	50,00%	50,00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109.350	1.662.120.000	8.593.500.000	(6.931.380.000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	142.675	1.983.182.500	10.227.309.952	(8.244.127.452)
Công ty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	8.902.656.000	30.009.600.000	(21.106.944.000)

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	Vốn CSH theo báo cáo tài chính		Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng tổn thất
	Tỷ lệ sở hữu (1)	(2)		
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng - Vốn điều lệ 135.000.000.000 VND	22,49%	76.592.310.889	26.695.200.000	(9.469.589.281)
Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế - Vốn điều lệ 17.351.400.000 VND	17,3%	18.909.086.316	4.500.000.000	(1.230.618.976)
Cty TNHH Nước đá tinh khuyết Đông An Bình	100,0%	17.830.279.360	24.889.158.681	(7.058.879.321)
Công ty CP Thông Đức ⁽¹⁾	71,96%	159.310.708.920	158.310.000.000	(43.670.013.861)
				<u>(97.711.552.891)</u>

- (1) Vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2012 của Công ty Cổ phần Thông Đức đã được điều chỉnh theo tỷ lệ lợi ích cam kết giữa các bên đầu tư khi xác định dự phòng tổn thất được trích lập.

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
Trong đó, chi tiết số dư cuối năm bao gồm:		
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 ⁽¹⁾	-	11.149.819.442
Chi phí lãi vay góp vốn DA Chung cư Phúc Thịnh Đức (2)	7.537.282.248	-
Chi phí lãi vay góp vốn DA Phố Minh Khai (2)	7.537.282.249	-
Chi phí 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 SC nội thất TED	54.835.000	
Chi phí trả trước dài hạn khác		74.440.000
	18.737.083.703	20.337.528.538

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đại Á theo hợp đồng tín dụng số TD11/024/HCM ngày 09/03/2011, mục đích vay để góp vốn hợp tác kinh doanh dự án 3,7 ha tại phường Phước Long B, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản.

(2) lãi vay phải trả của trái phiếu tài trợ cho dự án

14 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	31/12/2012	01/01/2012
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
	3.147.146.933	3.381.281.148

15 TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
Ký quỹ dài hạn BQL Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô	8.000.000.000	8.000.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng	2.328.354.000	2.328.354.000
	10.328.354.000	10.328.354.000

16 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
Vay ngắn hạn (*)	247.833.258.503	234.715.874.290
- Vay ngân hàng	215.333.258.503	194.715.874.290
- Vay tổ chức khác	32.500.000.000	40.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	46.550.000.000	16.403.271.019
	294.383.258.503	251.119.145.309

(*) Chi tiết vay ngắn hạn:

	31/12/2012	01/01/2012
Vay ngân hàng	215.333.258.503	194.715.874.290
- Ngân hàng TMCP Đại Á - CN HCM (1)	149.306.466.327	127.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (2)	34.027.211.233	35.715.874.290
- NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn (3)	31.999.580.943	22.000.000.000
- Ngân hàng TMCP XNK VN -SGD1	-	10.000.000.000
Vay tổ chức khác	32.500.000.000	40.000.000.000
- Tổng Công ty Phong Phú (4)	25.000.000.000	30.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (5)	6.000.000.000	10.000.000.000
Cty TNHH XD Phong Đức (6)	1.500.000.000	

	247.833.258.503	234.715.874.290
VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)		
(**) Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả	31/12/2012	01/01/2012
Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn	8.800.000.000	13.403.271.019
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh	7.750.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Á (1)	30.000.000.000	
	46.550.000.000	16.403.271.019

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

(1) Ngân hàng TMCP Đại Á - CN HCM :

(a) Hợp đồng tín dụng số HM11/091/HCM ngày 13/07/2011- NH TM Cổ Phần Đại Á, với các chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 23.500.000.000 VND.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đất thuộc sở hữu của đơn vị:
 - + Tại số 9 thửa đất tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
 - + Tại số 10 thửa đất tại phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
 - + Tại thửa đất số 1-3, tờ bản đồ số 8, phường Tam Bình, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 23.500.000.000 đồng.

(b) Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012- NH TM Cổ Phần Đại Á, với các chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 126.500.000.000 VND.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản quyền SDD.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 125.806.466.327 đồng.

(2) Hợp đồng tín dụng số 12.33.0003/HĐTDHM ngày 16/07/2012 -NH CT VN CN Đông Sài Gòn, chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản quyền SDD.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 34.027.211.233 đồng.

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

- a) Hợp đồng tín dụng số H.M.0146.11/ HĐTD ngày 16/09/2011, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 17.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
 - Thời hạn cho vay: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên vay;
 - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 16.999.910.688 tỷ đồng.
- b) Hợp đồng tín dụng số H.M.0242.12/ HĐTD ngày 28/11/2012, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
 - Thời hạn cho vay: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
 - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 14.999.670.255 tỷ đồng.

(4) Hợp đồng tín dụng số 92/HĐ.PP-TDH ngày 20/06/2011, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 25 tỷ đồng.

(5) Hợp đồng tín dụng số ngày 1204/HĐ- DAL- TDH-11 ngày 14/12/2011, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 01 tháng;
- Lãi suất cho vay: 15%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 6 tỷ đồng.

(6) Hợp đồng tín dụng số ngày 030/HĐCV12 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 1.500.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 2 tháng;
- Lãi suất cho vay: 12%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 1,5 tỷ đồng.

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	01/01/2012
Thuế giá trị gia tăng	2.469.502.859	3.107.604.218
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.353.889.110	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
	21.376.425.745	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.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012	01/01/2012
Trích trước CP HT kỹ thuật khu TTDVTM 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

	31/12/2012	01/01/2012
19 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC		
Kinh phí công đoàn	366.839.151	848.320.516
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	1.328.137.582	1.328.137.582
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	512.000.000	540.000.000
Phải trả cổ tức, trái tức cho cổ đông	6.758.250.506	5.887.824.611
Phải trả lãi vay	3.645.129.698	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	12.743.547.397	-
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	1.832.066.542	-
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1.327.329.579	-
	48.608.821.112	23.079.153.790
20 . PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	712.637.618	942.315.618
Phải trả dài hạn khác:	55.016.865.737	80.067.338.176
- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2	39.912.818.373	42.912.818.373
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty Đầu Tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
- Nhận góp vốn đầu tư mua cổ phần Quỹ Tăng trưởng Việt Long của TCT CP Phong Phú.	657.782.909	15.225.000.000
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vinh Lợi.	183.538.998	2.446.138.998
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang.	8.372.110.343	8.372.110.343
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị mới Bình Chiểu với Công ty CP XD&KD Địa ốc Hòa Bình.	5.805.530.114	10.686.800.000
- Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ	-	339.385.462
	55.729.503.355	81.009.653.794
21 VAY VÀ NỢ DÀI HẠN		
Vay dài hạn (*)	62.150.000.000	117.000.000.000
- Vay ngân hàng	51.900.000.000	100.000.000.000
Vay tổ chức khác	10.250.000.000	17.000.000.000
Nợ dài hạn (**)	208.873.100.000	208.873.100.000
- Trái phiếu phát hành	208.873.100.000	208.873.100.000
	271.023.100.000	325.873.100.000
(**) Số lượng trái phiếu chuyển đổi Thuduc House 2010 đã phân phối 2.088.731 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu, kỳ hạn 36 tháng, lãi suất 7%/năm, kỳ trả lãi 12 tháng, ngày phát hành 17/11/2010.		
(*) Chi tiết vay dài hạn		
		01/01/2012
Vay Ngân hàng	51.900.000.000	100.000.000.000
- NH TMCP Công thương VN - CN Đông Sài Gòn ⁽¹⁾	4.400.000.000	
Ngân hàng TMCP Đại Á ⁽²⁾	47.500.000.000	100.000.000.000
Vay tổ chức khác	10.250.000.000	17.000.000.000
- Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh ⁽³⁾	10.250.000.000	17.000.000.000
	62.150.000.000	117.000.000.000

21 Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

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

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

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

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

Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ là 4.400.000.000 đồng; số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả năm 2013 là 8.800.000.000 đồng.

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

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 100 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Góp vốn thanh toán chi phí quyền sử dụng đất và chi phí di dời nhà xưởng của dự án "Nhà ở và trung tâm Thương mại - Dịch vụ tại phường Phước Long B, quận 9, TP HCM";
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Hình thức bảo đảm tiền vay: giá trị vốn góp vào Công ty Đầu tư Phúc Thịnh Đức;

Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ 47.500.000.000 đồng. Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả năm 2013 là 30.000.000.000 đồng.

(3) Hợp đồng tín dụng số 303/2010/HĐTD - D9TTC - TD ngày 04/08/2010, với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền ngân hàng cho vay: 40 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Đầu tư XD CC TDH Phước Bình
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: bảo lãnh tín dụng
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ là 10.250.000.000 đồng. Số dư nợ gốc dài hạn đến hạn trả năm 2013 là 7.750.000.000 đồng.**

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

22 NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu năm	378,750,000,000	433,026,847,171	(2,962,357,112)	403,672,037,221	37,875,000,000	30,171,121,552	1,280,532,648,832
2. Tăng trong kỳ này	-	-	-	26,340,690,769	-	24,206,410,394	50,547,101,163
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	24,206,410,394	24,206,410,394
Tăng trong kỳ (PPLN 2011)	-	-	-	26,340,690,769	-	-	26,340,690,769
3. Giảm trong kỳ này	-	-	-	-	-	31,371,922,663	31,371,922,663
Phân phối LN năm 2011	-	-	-	-	-	30,171,121,552	30,171,121,552
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	1,000,000,000	1,000,000,000
Chi thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	191,111,111	191,111,111
Giảm khác trong kỳ	-	-	-	-	-	9,690,000	9,690,000
4. Số dư cuối kỳ này	378,750,000,000	433,026,847,171	(2,962,357,112)	430,012,727,990	37,875,000,000	23,005,609,283	1,299,707,827,332

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2012	01/01/2012
Vốn góp của các cổ đông	100%	378.750.000.000	378.750.000.000
	100%	378.750.000.000	378.750.000.000

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

	31/12/2012	01/01/2012
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	378.750.000.000	378.750.000.000
- Vốn góp đầu năm	378.750.000.000	378.750.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	378.750.000.000	378.750.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		75.750.000.000
- Cổ tức năm 2010 đã chia bằng tiền		- 75.750.000.000
- Đại hội cổ đông Công ty ngày 16/04/2012 không phân phối cổ tức cho năm 2011		

d) Cổ phiếu.

	31/12/2012	01/01/2012
Số lượng cổ phiếu đăng-ký phát hành	37.875.000	37.875.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	37.875.000	37.875.000
- Cổ phiếu phổ thông	37.875.000	37.875.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	179.990	179.990
- Cổ phiếu phổ thông	179.990	179.990
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37.695.010	37.695.010
- Cổ phiếu phổ thông	37.695.010	37.695.010
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty :

	31/12/2012	01/01/2012
Quỹ đầu tư phát triển	430.012.727.990	403.672.037.221
Quỹ dự phòng tài chính	37.875.000.000	37.875.000.000
	467.887.727.990	441.547.037.221

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

- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty.
- Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:
 - + Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh.
 - + Bù đắp khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

23 . VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNGTài sản giữ hộ ⁽¹⁾

	31/12/2012	01/01/2012
Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾	22.737.627.000	22.737.627.000
	22.737.627.000	22.737.627.000

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

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư

	NĂM 2012	NĂM 2011
Doanh thu bán hàng hóa	148.407.915.753	392.900.972.032
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.806.444.571	6.710.333.273
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.307.831.396	91.276.015.359
	156.522.191.720	490.887.320.664

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

Hàng bán bị trả lại

	NĂM 2012	NĂM 2011
Hàng bán bị trả lại	88.396.636.532	141.035.886.458
	88.396.636.532	141.035.886.458

26 . DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu thuần về bán hàng hóa

Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư

	NĂM 2012	NĂM 2011
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 kinh doanh bất động sản đầu tư	1.307.831.396	46.730.560.814
	68.125.555.188	349.851.434.206

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn của hàng hóa đã bán

Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp

Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư

	NĂM 2012	NĂM 2011
Giá vốn của hàng hóa đã bán	31.278.185.749	149.308.374.478
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.509.545.805	3.696.815.722
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	1.225.524.676	25.411.495.638
	37.013.256.230	178.416.685.838

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn

Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm

Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện

Cổ tức, lợi nhuận được chia

Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán; đầu tư khác

	NĂM 2012	NĂM 2011
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	27.665.838.947	20.227.291.658
Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán; đầu tư khác	47.775.719.656	24.231.714.037

	81.819.513.860	59.238.889.087
29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
	NĂM 2012	NĂM 2011
Lãi tiền vay	42.912.147.341	64.940.605.220
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán	3.974.763.431	1.231.426.739
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn	649.054.244	74.933.147.718
Chi phí tài chính khác	4.156.178.312	-
	51.692.143.328	141.105.179.677
30 . THU NHẬP KHÁC		
	NĂM 2012	NĂM 2011
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
31 . CHI PHÍ KHÁC		
	NĂM 2012	NĂM 2011
Chi phí thanh lý tài sản	-	-
Chi phí khác	257.611.345	235.751.565
	257.611.345	235.751.565
32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP		
	NĂM 2012	NĂM 2011
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.579.557.477	40.390.952.498
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu	(15.023.506.005)	(18.164.897.304)
- Điều chỉnh tăng chi phí không hợp lý, hợp lệ	565.831.340	2.251.300.775
- Điều chỉnh tăng chi phí không hợp lý, hợp lệ (chi phí lãi vay)	-	16.422.254.587
- Điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế khác (trừ các dự án CQSI)	12.076.501.602	-
- Điều chỉnh giảm các khoản chi phí trích trước	-	16.611.161.008,00
- Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(27.665.838.947)	(20.227.291.658)
Tổng lợi nhuận chịu thuế	12.556.051.472	22.226.055.194
Tổng lợi nhuận tính thuế	12.556.051.472	22.226.055.194
Thuế suất Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.139.012.868	5.556.513.798
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.139.012.868	5.556.513.798

33 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên công ty / Mỗi quan hệ	Giao dịch	Giá trị giao dịch	Giá trị giao dịch
		Quý 4/2012	Năm 2012
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Nhờ thu tiền ô vựa	1.463.687.900	15.596.181.904
	Thuê văn phòng	207.214.951	829.624.263
	Dịch vụ	49.090.909	196.363.636
	TDH tạm mượn vốn	7.456.753.925	16.456.753.925
	TDH chuyển trả tiền	2.156.753.925	9.000.000.000
	Lợi nhuận năm 2010		
	Lợi nhuận năm 2011		4.002.698.171
	Phí thu hộ năm 2011		137.506.452
	CP lắp đặt cửa nhôm văn phòng	21.346.000	21.346.000
	Chuyển 2 căn hộ TDH Trường Thọ	6.556.753.925	6.556.753.925
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ- Công ty con	Thuê văn phòng	24.446.074	97.948.676
	Lợi nhuận 2011		324.939.080
	Dịch vụ quản lý chung cư	499.976.908	1.707.564.228
	Cung cấp DV quảng cáo		481.125.000
Công ty Cổ phần Thông Đức - Công ty con	Vay vốn TDH	500.000.000	8.500.000.000
	Trả vốn vay TDH		1.000.000.000
	Lãi vay	473.075.928	1.571.329.564
	Dịch vụ phòng	15.537.273	81.796.906
	Ký quỹ thuê văn phòng		-
	Thuê văn phòng	36.000.000	120.000.000
	Góp vốn	500.000.000	
Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình ty con	Mua hàng	3.736.363	7.554.723
Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức - Công ty con	Góp vốn	700.000.000	700.000.000
Cty TNHH Phúc Thịnh Đức - Công ty con	Thuê văn phòng	38.181.818	89.090.909
	Ký quỹ thuê văn phòng		14.000.000

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

Tên công ty / Mỗi quan hệ	Giao dịch	31/12/2012	01/01/2012
		Giá trị khoản (phải trả), phải thu	Giá trị khoản (phải trả), phải thu
-	Cho thuê Kiosque	294.330.618	338.350.578
Công ty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Cho thuê ô vựa	(271.065.333)	2.597.900.750
	Ký quỹ thuê văn phòng	(97.433.420)	(97.433.420)
	Mượn vốn	11.800.000.000	(3.500.000.000)
	Dọn vệ sinh	(54.000.000)	(54.000.000)
	Phí thu hộ năm 2011	-	(137.506.452)
	Lãi chậm trả HĐ cho thuê dài hạn ô vựa, kiosque năm 2011	812.879.131	280.196.619
	Phải thu lãi cho vay (TLĐ)	564.851.868	
	Bán căn hộ Trường Thọ (TLĐ)	(6.556.753.925)	
- Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Công ty con	Cung cấp dịch vụ	(245.087.584)	(245.087.584)
	Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13.700.000)	(13.700.000)
	Phí quản lý	--	(122.051.189)
- Công ty CP Thông Đức - Công ty con	Vay vốn	10.829.958.617	3.329.958.617
	Phải thu lãi cho vay	1.626.017.947	54.688.383
	Ký quỹ thuê VP 384	(22.000.000)	(22.000.000)
	Thuê văn phòng	79.200.000	
- Cty TNHH Phúc Thịnh Đức - Công ty con.	Ký quỹ thuê VP	(14.000.000)	0

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

34. THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

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

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

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

3. Thông tin hoạt động liên tục

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

4 . Những thông tin khác

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

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Lập ngày 19 tháng 01 năm 2013

Tổng Giám Đốc




LÊ CHÍ HIẾU