

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013
(đã soát xét)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

NỘI DUNG	Trang
THÔNG TIN VỀ CÔNG TY	1
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4-7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9-10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11-67

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

**Giấy Chứng nhận
Đăng ký kinh doanh** 4103000457 ngày 15 tháng 6 năm 2001
4103000457 (điều chỉnh lần 1) ngày 17 tháng 12 năm 2003
4103000457 (điều chỉnh lần 2) ngày 20 tháng 8 năm 2004
4103000457 (điều chỉnh lần 3) ngày 12 tháng 7 năm 2005
4103000457 (điều chỉnh lần 4) ngày 5 tháng 6 năm 2006
4103000457 (điều chỉnh lần 5) ngày 21 tháng 7 năm 2006
4103000457 (điều chỉnh lần 6) ngày 14 tháng 1 năm 2008
4103000457 (điều chỉnh lần 7) ngày 23 tháng 4 năm 2008
4103000457 (điều chỉnh lần 8) ngày 22 tháng 12 năm 2008
0302346036 (điều chỉnh lần 9) ngày 7 tháng 1 năm 2010
0302346036 (điều chỉnh lần 10) ngày 14 tháng 5 năm 2010
0302346036 (điều chỉnh lần 11) ngày 7 tháng 6 năm 2010
0302346036 (điều chỉnh lần 12) ngày 1 tháng 2 năm 2013
0302346036 (điều chỉnh lần 13) ngày 14 tháng 5 năm 2013

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

Hội đồng Quản Trị Ông Lê Chí Hiếu Chủ tịch
Ông Trần Quang Nghị Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng Ủy viên
Ông Lê Thanh Liêm Ủy viên
Ông Nguyễn Khắc Sơn Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc Ông Lê Chí Hiếu Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Nường Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Phạm Thị Thanh Bình Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sơn Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đình Kháng Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty kiểm toán Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

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

- (a) báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày từ trang 4 đến trang 67 đã được lập và trình bày để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

(Handwritten signature)

Ông Lê Chí Hiếu

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 9 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 23 tháng 9 năm 2013, được trình bày từ trang 4 đến trang 67. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của ban lãnh đạo Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo soát xét về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này căn cứ trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có được sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không chứa đựng sai sót trọng yếu. Công tác soát xét chủ yếu giới hạn ở việc phỏng vấn cán bộ của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với các số liệu tài chính. Do đó công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn so với một cuộc kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện một cuộc kiểm toán và do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo soát xét số: 13-01-245



Lâm Thị Ngọc Hào

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0866-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 9 năm 2013

Nguyễn Anh Tuấn

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0436-2013-007-1

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6
năm 2013

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 01 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
TÀI SẢN				
A. Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		673.056.442.394	739.348.358.009
I. Tiền	110	5	2.781.054.238	27.398.549.868
1. Tiền	111		2.781.054.238	27.398.549.868
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	10.920.862.171	11.450.820.788
1. Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		10.920.862.171	11.450.820.788
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		204.615.164.876	223.045.342.626
1. Phải thu khách hàng	131	7	157.209.918.568	165.765.890.315
2. Trả trước cho người bán	132		32.346.207.031	30.021.682.457
5. Các khoản phải thu khác	135	7	15.059.039.277	27.257.769.854
IV. Hàng tồn kho	140	8	449.799.203.411	469.253.500.374
1. Hàng tồn kho	141		449.799.203.411	469.253.500.374
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.940.157.698	8.200.144.353
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		145.661.202	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	4.409.726.857
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	4.794.496.496	3.790.417.496
B. Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.314.962.311.580	1.323.019.190.290
II. Tài sản cố định	220		12.928.277.113	13.106.432.123
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	4.247.006.476	4.417.894.383
- Nguyên giá	222		14.282.223.858	14.109.020.948
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.035.217.382)	(9.691.126.565)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	-	7.267.103
- Nguyên giá	228		5.094.274.315	5.094.274.315
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.094.274.315)	(5.087.007.212)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	8.681.270.637	8.681.270.637
III. Bất động sản đầu tư	240	13	7.698.370.151	8.036.918.333
- Nguyên giá	241		11.740.332.435	11.740.332.435
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(4.041.962.284)	(3.703.414.102)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng
6 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 01 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14	1.277.873.571.996	1.269.663.255.198
1. Đầu tư vào công ty con	251		393.960.871.236	392.854.736.986
2. Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh	252		447.403.223.287	447.403.223.287
3. Đầu tư dài hạn khác	258		550.812.792.760	537.817.650.569
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(114.303.315.287)	(108.412.355.644)
V. Tài sản dài hạn khác	260		16.462.092.320	32.212.584.636
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	2.986.591.387	18.737.083.703
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	16	3.147.146.933	3.147.146.933
3. Tài sản dài hạn khác	268	17	10.328.354.000	10.328.354.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.988.018.753.974	2.062.367.548.299

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng
6 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 01 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		718.127.284.492	767.478.922.550
I. Nợ ngắn hạn	310	25	289.288.200.487	433.691.859.820
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	18	159.396.668.929	294.383.258.503
2. Phải trả người bán	312	19	41.622.013.000	45.964.879.351
3. Người mua trả tiền trước	313		23.805.508.666	19.868.805.641
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	20	2.775.689.080	16.510.832.476
5. Phải trả người lao động	315		48.603.821	862.197.155
6. Chi phí phải trả	316	21	12.588.587.731	12.593.042.276
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	22	47.576.401.175	41.438.663.226
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	23	1.474.728.085	2.070.181.192
II. Vay và nợ dài hạn	330		428.839.084.005	333.787.062.730
3. Phải trả dài hạn khác	333	24	51.098.319.219	55.729.503.355
4. Vay và nợ dài hạn	334	25	375.487.000.000	271.023.100.000
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		2.253.764.786	7.034.459.375
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.269.891.469.482	1.294.888.625.749
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	1.269.891.469.482	1.294.888.625.749
1. Vốn cổ phần	411		380.930.860.000	378.750.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		435.647.657.171	433.026.847.171
4. Cổ phiếu quỹ	414		(2.963.470.112)	(2.962.357.112)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	28	427.457.116.723	430.012.727.990
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	28	37.875.000.000	37.875.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(9.055.694.300)	18.186.407.700
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.988.018.753.974	2.062.367.548.299

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng
6 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 01 - DN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ bên thứ ba, hoặc nhận gia công	29	22.737.627.000	22.737.627.000

Người lập biểu:



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc:



Lê Chí Hiếu

Ngày 23 tháng 9 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ
 cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Báo cáo tài chính riêng
 Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 02 - DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	138.266.842.072	66.298.239.356
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30	19.264.048.038	12.787.138.491
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	30	119.002.794.034	53.511.100.865
4. Giá vốn hàng bán	11	31	88.470.879.464	33.748.097.960
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		30.531.914.570	19.763.002.905
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	6.154.869.554	27.568.380.227
7. Chi phí tài chính	22	33	44.260.514.347	26.035.229.001
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		38.369.578.384	23.714.741.690
8. Chi phí bán hàng	24		761.650.919	656.580.381
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		18.301.354.416	16.763.528.871
10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 5)}	30		(26.636.735.558)	3.876.044.879
11. Thu nhập khác	31	34	1.660.508.601	973.920.689
12. Chi phí khác	32	35	742.776.921	137.429.980
13. Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		917.731.680	836.490.709
14. (Lỗ)/lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(25.719.003.878)	4.712.535.588
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	36	-	234.134.215
17. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(25.719.003.878)	4.478.401.373

Người lập biểu:

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:

Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc:

Lê Chí Hiếu



Ngày 23 tháng 9 năm 2013

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn
sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Theo phương
pháp trực tiếp)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 03 – DN

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		77.030.352.117	95.359.674.922
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(26.267.548.189)	(36.740.046.904)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.983.937.961)	(10.253.015.240)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(20.533.343.812)	(36.933.786.293)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(10.686.134.577)	(2.286.217.238)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		25.991.854.037	23.798.956.021
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(34.415.787.776)	(62.075.034.616)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.135.453.839	(29.129.469.348)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ các tài sản dài hạn khác	21		(14.545.454)	-
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		40.000.000	909.091
3. Tiền chi cho vay mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(6.250.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	63.781.893
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(59.050.172.731)	(25.922.686.703)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		34.648.896.290	45.580.624.162
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.345.005.000	14.898.533.972
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(18.030.816.895)	28.371.162.415

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn sáu tháng
 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Theo phương pháp
 trực tiếp - tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
 Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 03 - DN

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(543.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		83.628.695.464	104.902.954.597
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(94.350.285.038)	(100.902.648.230)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(2.403.608.902)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.722.132.574)	1.596.697.465
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(24.617.495.630)	838.390.532
Tiền đầu kỳ	60		27.398.549.868	31.835.624.474
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	5	2.781.054.238	32.674.015.006

Người lập biểu:


 Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:


 Quan Minh Tuấn

Ông Giám đốc:


 Lê Chí Hiếu



Ngày 23 tháng 9 năm 2013

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

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức (Công ty") được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24 tháng 11 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển Công ty Phát triển nhà và Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty cổ phần.

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

b) Lĩnh vực kinh doanh

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

c) Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác;
- Sản xuất gạch, ngói, gạch bông (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị;
- Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức;
- Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước công trình;
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư;
- Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép: dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột tháp (không sản xuất tại trụ sở);
- Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng, sắt, thép, đá, cát, sỏi;
- Đại lý mua bán xăng, dầu, nhớt;
- Hoạt động câu lạc bộ thể dục thể thao: sân tennis, hồ bơi, bóng đá, bóng chuyền, bóng bàn, bóng rổ, cầu lông;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán, chế biến hàng nông sản thực phẩm (không chế biến thực phẩm tươi sống và thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của UBND TP Hồ Chí Minh);
- Cho thuê kho bãi;

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

- 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 trắng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan);
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại;
- Đại lý ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh nhà;
- Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đầu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.
- Bán buôn khoáng sản, bán buôn phân bón;
- Đào tạo nghề.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có 106 nhân viên (31/12/2012: 107 nhân viên).

Công ty đầu tư vào các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Tên công ty Công ty con	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ	% vốn chủ sở hữu	
				30/6/2013	01/01/2013
1	Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Dịch vụ quản lý kinh doanh chợ	Số 141, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM	100%	100%
2	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Sản xuất nước đá	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM	100%	100%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Dịch vụ	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM	70%	70%
4	Công ty Cổ phần Thông Đức	Khách sạn, nhà hàng	Số 01 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng	71,96%	71,96%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Kinh doanh bất động sản	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế	75%	75%
6	Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Kinh doanh bất động sản	6B1, 4 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	70%	70%

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

	Tên công ty Công ty liên kết	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ	% vốn chủ sở hữu	
				30/6/2013	01/01/2013
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Kinh doanh bất động sản	Tầng 8, 1015 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, TP.HCM	36,67%	36,67%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Kinh doanh bất động sản	48 Tầng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP.HCM	20%	20%
3	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức	Kinh doanh bất động sản	Ấp 3, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM	40%	40%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Kinh doanh bất động sản	Tầng 4, Cao ốc 225, Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM	27%	27%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Dệt may và đầu tư	18 Tầng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP.HCM	37,59%	37,59%
6	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Đầu tư tài chính	13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM	22,49%	22,49%
7	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương Mại Gia Đức	Thương mại xây lắp và vật liệu xây dựng	683 Quốc lộ 52, Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	30%	30%
8	Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Xây lắp	Số 9/7, Đường số 3, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.HCM	47,75%	47,75%
9	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	Phường Hiệp Phú, Quận 9, TP HCM	49%	49%
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Kinh doanh bất động sản	636 Quốc lộ 52, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	30%	30%
Công ty liên doanh					
11	Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA)	Kinh doanh bất động sản	California, Hoa Kỳ	50%	50%

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

a) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

b) Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

a) Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

c) Hình thức kế toán áp dụng

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

d) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Lỗ thuần sau thuế của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 25,72 tỷ VND (cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, lợi nhuận thuần sau thuế là 4,48 tỷ VND). Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ phải trả trong vòng 12 tháng kế tiếp đã vượt quá tài sản ngắn hạn có cùng tính thanh khoản là 277,17 tỷ VND (31/12/2012: 380,55 tỷ VND). Hơn nữa, Công ty có các khoản vay đáng kể cần tái tài trợ trong giai đoạn này (Thuyết minh 18 và 25). Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào việc nhà đầu tư tiếp tục cung cấp các hỗ trợ tài chính cần thiết nhằm giúp Công ty có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc tin rằng chủ đầu tư sẽ không tiếp tục sự hỗ trợ của họ.

e) Cơ sở đo lường

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

Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này giống như các chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

4. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(c) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

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

(d) Hàng tồn kho

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

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

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

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

(e) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	25-50 năm
▪ Phương tiện vận tải	5-10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	3-5 năm

(f) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm vi tính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

(g) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(h) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa 10-25 năm

(i) Các khoản đầu tư tài chính

(i) Công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi 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.

(ii) Công ty liên kết

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

(iii) Công ty liên doanh

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

(iv) Các khoản đầu tư tài chính khác

Các khoản đầu tư tài chính khác được phản ánh theo nguyên giá, trừ dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính.

(v) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính

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

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

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày 28/6/2013.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE): giá trích lập dự phòng là giá đóng cửa tại ngày 28/6/2013.
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn: được trích lập dự phòng tổn thất nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ. Cơ sở trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào Báo cáo tài chính cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 của tổ chức kinh tế mà Công ty đầu tư.

(j) Đầu tư vào các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

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

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

(k) Chi phí trả trước dài hạn

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

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

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

(m) Dự phòng

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

(n) Phân loại các công cụ tài chính

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

(i) Tài sản tài chính

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỬ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

Các khoản cho vay và phải thu

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

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

Tài sản sẵn sàng để bán

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

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

(ii) *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

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

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

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

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

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

(o) Thuế

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

(p) Doanh thu

(i) Doanh thu bán hàng hóa

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

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

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

(ii) Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

(iii) Doanh thu cho thuê

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

(iv) Doanh thu từ tiền lãi

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

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

Doanh thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

(q) Chi phí vay

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

(r) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(s) Các công ty liên quan

Các công ty liên quan bao gồm các nhà đầu tư và công ty mẹ cấp cao nhất và các công ty con và công ty liên kết của các nhà đầu tư này.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
 Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

5. Tiền

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	257.950.239	5.085.543.793
Tiền gửi ngân hàng	2.523.103.999	22.313.006.075
	2.781.054.238	27.398.549.868

6. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Cho vay ngắn hạn (*)	920.862.171	11.450.820.788
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư căn nhà mơ ước (**)	10.000.000.000	-
	10.920.862.171	11.450.820.788

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty Cổ phần Thông Đức	-	10.829.958.617
Công ty TNHH Hoa Trí Thiện (a)	590.862.171	590.862.171
Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất Việt Nam (b)	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương (c)	300.000.000	-
	920.862.171	11.450.820.788

(a) Hợp đồng vay số 1435/HDTD-TDH, PL26 ngày 10 tháng 1 năm 2011, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 19%/năm (31/12/2012: 19%/năm) và đã quá hạn thanh toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2013.

(b) Hợp đồng vay số 0112/HDVV ngày 25 tháng 7 năm 2012, là khoản cho vay không lãi suất và đã quá hạn thanh toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2013.

(c) Hợp đồng vay số 864/HDTD-TDH-13 ngày 14 tháng 6 năm 2013, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 14.5%/năm.

(**) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 283/HDHTKH/2013 ngày 5 tháng 3 năm 2013, là hợp đồng hợp tác kinh doanh phân bón. Hai bên thống nhất phân chia doanh thu, chi phí theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Thời gian hợp tác có hiệu lực đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

7. Các khoản phải thu ngắn hạn

(a) Các khoản phải thu ngắn hạn:

Các khoản phải thu ngắn hạn bao gồm các khoản phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh 39) như sau:

	30/6/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu từ công ty con		
Thương mại	1.927.915.041	640.626.698
Phi thương mại	28.647.675	3.252.210.225
Phải thu từ các công ty liên kết		
Thương mại	25.135.027.595	26.976.885.515
Phi thương mại	81.062.575	4.235.862.113

Các khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không hưởng lãi và phải thu trong vòng 30 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

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

	30/6/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.672.873.476	10.957.464.307
Phải thu về lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	3.352.231.792	1.702.296.667
Phải thu về lãi tiền cho vay, lãi chậm trả	840.742.278	2.621.690.014
Phải thu về cho mượn vốn	637.819.563	666.368.727
Phải thu về chi hộ chi phí BQL Chung cư Trường Thọ	2.920.314.631	2.217.472.680
Phải thu về chi hộ chi phí BQL Chung cư Phước Bình	660.549.557	149.160.000
Phải thu thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN	558.607.801	493.877.597
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1.492.504.012	5.450.068.898
Phải thu khác	923.396.167	2.999.370.964
	15.059.039.277	27.257.769.854

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

8. Hàng tồn kho

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

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án</i>		
Căn hộ Tân Hồng Ngọc	-	2.275.606.210
Chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	27.396.330.144	32.657.350.780
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	660.819.079	660.819.079
Chung cư Phước Bình (5 tầng), Quận 9	772.292.593	772.292.593
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	48.419.598.693	49.740.126.726
Chung cư TDH Phước Long, Quận 9	33.948.574.911	33.439.531.894
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	135.167.881.487	150.820.687.326
Dự án TDH Tocontap	1.966.615.111	1.822.615.111
Khu dân cư 1,7ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	25.762.399.356	25.629.437.355
Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	5.045.752.415	5.009.937.094
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	8.306.110.787	8.306.110.787
Khu đất Hiệp Phú, Quận Thủ Đức	151.924.588	151.924.588
Khu Đô thị Dịch vụ - Thương mại – Long Hội	19.884.313.582	21.571.214.507
Khu La Sapinnette Lăng Cô phức hợp	323.008.364	323.008.364
Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort	445.713.268	445.713.268
Khu nhà ở 6,8ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	44.834.785.067	44.777.235.599
Khu nhà ở 10ha Linh Trung, Quận Thủ Đức	834.289.628	834.289.628
Khu nhà ở 6,5ha Phường Bình An, Quận 2	27.749.892.150	30.453.439.872
Khu tái định cư 15,7ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	28.038.028.355	27.476.990.939
Khu Trung tâm Thương mại và Dịch vụ Phước Long Spring Town (3,7ha), Phước Long, Quận 9	34.816.723.520	29.036.846.624
Khu đất 4,6ha Đô thị An Phú, Quận 2	410.175.197	270.244.019
Trung tâm TED	1.385.836.412	288.575.671
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp</i>		
Xây dựng khu nhà ở 15,7ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	2.682.645.456	1.694.009.092
	449.799.203.411	469.253.500.374

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 170.739.093.197 VND (31/12/2012: 174.888.593.166 VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 18 và 25).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

9. Tài sản ngắn hạn khác

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng	4.727.498.000	3.723.419.000
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	66.998.496	66.998.496
	4.794.496.496	3.790.417.496

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	4.976.793.236	5.918.022.160	3.214.205.552	14.109.020.948
Tăng trong kỳ	-	465.010.000	14.545.454	479.555.454
Thanh lý	-	-	(306.352.544)	(306.352.544)
Số dư cuối kỳ	4.976.793.236	6.383.032.160	2.922.398.462	14.282.223.858
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	3.925.450.647	3.035.550.720	2.730.125.198	9.691.126.565
Khấu hao trong kỳ	101.523.938	288.247.140	260.672.283	650.443.361
Thanh lý	-	-	(306.352.544)	(306.352.544)
Số dư cuối kỳ	4.026.974.585	3.323.797.860	2.684.444.937	10.035.217.382
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	1.051.342.589	2.882.471.440	484.080.354	4.417.894.383
Số dư cuối kỳ	949.818.651	3.059.234.300	237.953.525	4.247.006.476

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng với nguyên giá là 5,43 tỷ VND (31/12/2012: 4,94 tỷ VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

11. Tài sản cố định vô hình

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, tài sản cố định vô hình đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng với nguyên giá là 5,09 tỷ VND (31/12/2012: 5,03 tỷ VND).

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94.888.637	94.888.637
Dự án phần mềm SAP ERP	8.586.382.000	8.586.382.000
	8.681.270.637	8.681.270.637

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
 Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

13. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	11.740.332.435
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	3.703.414.102
Khấu hao trong kỳ	338.548.182
Số dư cuối kỳ	4.041.962.284
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	8.036.918.333
Số dư cuối kỳ	7.698.370.151

Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì Công ty không thể xác định giá trị hợp lý bất động sản đầu tư. Không có giao dịch thị trường nào gần đây đối với bất động sản tương đồng và tương tự vị trí bất động sản đầu tư của Công ty.

14. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty con	(a) 393.960.871.236	392.854.736.986
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(b) 447.403.223.287	447.403.223.287
Các khoản đầu tư dài hạn khác	550.812.792.760	537.817.650.569
+ Đầu tư vào chứng khoán	(c) 171.452.909.952	171.452.909.952
+ Góp vốn hợp tác kinh doanh	(d) 379.359.882.808	366.364.740.617
	1.392.176.887.283	1.378.075.610.842
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(114.303.315.287)	(108.412.355.644)
	1.277.873.571.996	1.269.663.255.198

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn trong kỳ như sau:

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Số dư đầu kỳ	108.412.355.644	105.975.487.025
Tăng dự phòng trong kỳ	8.290.062.543	8.739.811.929
Hoàn nhập trong kỳ	(2.399.102.900)	(10.141.701.685)
Số dư cuối kỳ	114.303.315.287	104.573.597.269

Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

	Tỷ lệ sở hữu	Vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2013 VND	Giá trị ghi sổ ngày 30/06/2013 VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty con				
Công ty Cổ phần Thông Đức	71,96%	136.015.588.302	158.310.000.000	(54.787.751.038)
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	99,6%	15.255.162.511	24.889.158.681	(8.628.496.610)
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	70%	201.430.323.818	143.766.000.000	(1.573.720.943)
Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75%	9.091.228.979	10.150.000.000	(888.961.885)
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49%	67.688.036.306	26.695.200.000	(13.310.417.283)
Công ty khác				
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	17,64%	18.909.086.316	4.500.000.000	(1.230.618.976)
				(80.419.966.735)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường tại ngày 30/06/2013 VND	Giá trị ghi sổ ngày 30/06/2013 VND	Dự phòng giảm giá VND
<i>Chứng khoán niêm yết</i>				
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất Động Sân Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	10.598.400.000	30.009.600.000	(19.411.200.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (SC5)	156.942	2.620.931.400	10.227.309.952	(7.606.378.552)
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	109.350	1.727.730.000	8.593.500.000	(6.865.770.000)
				<hr/> (33.883.348.552) <hr/>
				<hr/> (114.303.315.287) <hr/>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
 ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

Thuyết minh	Số lượng	30/6/2013			VND	Số lượng	01/01/2013			VND
		% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết				% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết		
(a) Đầu tư vào công ty con										
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	1.015.000	75%	75%	10.150.000.000	965.000	75%	75%	9.650.000.000		
Công ty Cổ phần Thông Đức	15.831.000	71,96%	71,96%	158.310.000.000	15.831.000	71,96%	71,96%	158.310.000.000		
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	(ii) -	70%	70%	143.766.000.000	-	70%	70%	143.766.000.000		
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	-	70%	70%	19.845.712.555	-	70%	70%	19.845.712.555		
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	-	100%	99,6%	24.889.158.681	-	100%	99,6%	24.889.158.681		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	-	100%	100%	37.000.000.000	-	100%	100%	36.393.865.750		
				393.960.871.236				392.854.736.986		
(b) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh										
▪ Công ty liên kết										
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	3.036.300	22,49%	22,49%	26.695.200.000	3.036.300	22,49%	22,49%	26.695.200.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	50.000	20%	20%	500.000.000	50.000	20%	20%	500.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	(i) 3.000.000	30%	30%	54.000.000.000	3.000.000	30%	30%	54.000.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	(i) 5.400.000	27%	27%	54.400.000.000	5.400.000	27%	27%	54.400.000.000		

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

	Thuyết minh	30/6/2013				01/01/2013			
		Số lượng	% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết	VND	Số lượng	% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	(iii)	2.255.364	37,59%	37,59%	27.192.701.000	2.255.364	37,59%	37,59%	27.192.701.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á		1.100.00	36,67%	36,67%	11.000.000.000	1.100.000	36,67%	36,67%	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức	(i)	12.916.126	40%	40%	129.161.260.800	12.916.126	40%	40%	129.161.260.800
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức		300.000	30%	30%	3.000.000.000	300.000	30%	30%	3.000.000.000
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	(i)	-	49%	49%	95.550.000.000	-	49%	49%	95.550.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		-	47,75%	47,75%	4.775.000.000	-	47,75%	47,75%	4.775.000.000
▪ Công ty liên doanh									
Công ty liên doanh Thuduc house Property Venture		-	100%	50%	41.129.061.487	-	100%	50%	41.129.061.487
					447.403.223.287				447.403.223.287

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

(c) Các khoản đầu tư dài hạn khác	Thuyết minh	30/6/2013		01/01/2013	
		Số lượng	VND	Số lượng	VND
<i>Đầu tư chứng khoán niêm yết</i>					
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)	(vi)	2.119.680	30.009.600.000	2.119.680	30.009.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (SC5)	(iv),(vi)	156.942	10.227.309.952	142.675	10.227.309.952
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	(vi)	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
<i>Đầu tư chứng khoán chưa niêm yết</i>					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB)	(vi)	3.607.116	31.867.800.000	3.607.116	31.867.800.000
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	(iii)	3.172.500	37.154.700.000	3.172.500	37.154.700.000
<i>Công ty khác</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú		200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM		50.000	500.000.000	50.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản Phát triển nhà Thành phố		320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam	(vi)	3.450.000	41.400.000.000	3.450.000	41.400.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế		200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế		306.000	4.500.000.000	306.000	4.500.000.000
			171.452.909.952		171.452.909.952

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

(d) Góp vốn hợp tác liên doanh	Thuyết minh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia chi phí/lợi nhuận	30/6/2013	01/01/2013
				VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Du lịch Đô Thành		Hợp tác đầu tư kinh doanh và cho thuê tổng diện tích là 22.562 m ² , địa điểm tại số 23 đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình	20%	211.428.125	211.428.125
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng & Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)		Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh 266.589 m ² , giai đoạn 2 – Khu dân cư Trung tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	49%	71.885.278.054	69.448.961.506
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật TP.HCM		Hợp tác đầu tư vào 20ha đất tại Tam Tân, dự án tái định cư tại Phường Tân An Hội, Huyện Củ Chi, TP.HCM	40%	290.497.641	290.497.641
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	(v)	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức	66,9%	168.810.172.182	168.810.172.182
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức		Góp vốn vào Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	14%	58.119.015.620	58.119.015.620
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam		Hợp tác thành lập sàn giao dịch bất động sản Nhà Thủ Đức – Vinatexland	50%	2.311.674.380	2.311.674.380
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Sài Gòn		Hợp tác đầu tư kinh doanh cao ốc văn phòng xanh tại 219-221 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh	45%	11.389.266.806	8.318.421.008

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

(d) Góp vốn hợp tác liên doanh	Thuyết minh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia chi phí/lợi nhuận	30/6/2013	01/01/2013
				VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn		Dự án nhà ở TDH-Tocontap	65%	18.342.550.000	18.342.550.000
Công ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh	(vii)	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trường trung học Tư thục Tiến Thịnh với diện tích 6.360,4 m ² tại đường Nguyễn Thị Thập, Quận 7.	60%	48.000.000.000	40.512.020.155
				379.359.882.808	366.364.740.617

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số lượng 12.916.126 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức, 3.000.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định, 5.400.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú và khoản đầu tư vào Công ty TNHH Bách Phú Thịnh với giá trị ghi sổ lần lượt là 129,16 tỷ VND, 54 tỷ VND, 54,4 tỷ VND và 95,55 tỷ VND (31/12/2012: 129,16 tỷ VND, 54 tỷ VND, 54,4 tỷ VND và 95,55 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 18).
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức có giá trị ghi sổ là 143,77 tỷ VND (31/12/2012: 143,77 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 25).
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số lượng 3.172.000 cổ phiếu đầu tư Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú và 2.255.364 cổ phiếu đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long với giá trị ghi sổ lần lượt là 37,15 tỷ VND và 27,19 tỷ VND, được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 18).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

- (iv) Công ty được trả cổ tức, chia thưởng bằng cổ phiếu làm thay đổi số lượng cổ phiếu.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, vốn góp hợp tác đầu tư tại dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức có giá trị ghi sổ là 168.810.172.182 VND (31/12/2012: 168.810.172.182 VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 18).
- (vi) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số lượng 2.119.680 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương, 142.675 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng số 5, 109.350 cổ phiếu đầu tư vào Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam, 3.607.116 cổ phiếu đầu tư vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông, 3.450.000 Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam với giá trị ghi sổ lần lượt là 30,01 tỷ VND, 10,22 tỷ VND, 8,59 tỷ VND, 31,87 tỷ VND và 41,40 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 18).
- (vii) Trong tháng 5 năm 2013, Công ty có kế hoạch nhận chuyển nhượng khoản hợp tác đầu tư này thành khoản đầu tư vào Công ty con với tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết 60%. Tại ngày báo cáo, kế hoạch này vẫn chưa được thực hiện.

15. Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí thuê văn phòng VND	Chi phí nâng cấp tài sản thuê - nội thất VND	Khác VND	Tổng VND
Số dư đầu kỳ	876.330.000	1.385.355.609	16.475.398.094	18.737.083.703
Tăng trong kỳ	5.266.310.000	3.640.000	7.417.091.884	12.687.041.884
Phân bổ trong kỳ	(5.266.310.000)	(668.239.696)	(22.502.984.504)	(28.437.534.200)
Số dư cuối kỳ	876.330.000	720.755.913	1.389.505.474	2.986.591.387

Chi tiết số dư chi phí trả trước dài hạn cuối kỳ bao gồm:

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí thuê tài sản dài hạn văn phòng	876.330.000	876.330.000
Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất văn phòng	720.755.913	1.385.355.609
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	1.206.904.221	1.206.904.221
Chi phí sửa chữa hồ bơi	99.353.130	139.094.376
Chi phí trả trước dài hạn khác	83.248.123	15.129.399.497
	2.986.591.387	18.737.083.703

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.147.146.933	3.147.146.933
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.147.146.933	3.147.146.933

17. Tài sản dài hạn khác

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Ký quỹ dài hạn cho dự án Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô	8.000.000.000	8.000.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng	2.328.354.000	2.328.354.000
Tổng tài sản dài hạn khác	10.328.354.000	10.328.354.000

18. Vay và nợ ngắn hạn

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn (*)		
Vay ngân hàng	108.511.668.929	215.333.258.503
Vay các tổ chức khác	37.000.000.000	32.500.000.000
Tổng vay ngắn hạn	145.511.668.929	247.833.258.503
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25) (*)		
Vay ngân hàng	10.135.000.000	38.800.000.000
Vay các tổ chức khác	3.750.000.000	7.750.000.000
Tổng vay dài hạn đến hạn trả	13.885.000.000	46.550.000.000
Tổng vay và nợ ngắn hạn	159.396.668.929	294.383.258.503

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

(*) Chi tiết vay ngắn hạn và vay dài hạn đến hạn trả như sau:

		30/6/2013	01/01/2013
		VND	VND
<i>Vay ngân hàng</i>			
Ngân hàng TMCP Đại Á	(a)	49.856.428.846	149.306.466.327
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	(b)	26.775.915.695	34.027.211.233
Ngân hàng Phát triển Nhà ĐBSCL-CN Chợ Lớn	(c)	31.879.324.388	31.999.580.943
		<hr/>	<hr/>
		108.511.668.929	215.333.258.503
<i>Vay các tổ chức khác</i>			
Tổng Công ty Phong Phú	(d)	3.500.000.000	25.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	(e)	1.000.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	(f)	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư Phước Long	(g)	5.000.000.000	-
Công ty CP Dệt may Việt Nam- chi nhánh TPHCM	(h)	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	(i)	1.500.000.000	-
		<hr/>	<hr/>
		37.000.000.000	32.500.000.000
		<hr/>	<hr/>
		145.511.668.929	247.833.258.503
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25)</i>			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn		4.400.000.000	8.800.000.000
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM		3.750.000.000	7.750.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Á		5.735.000.000	30.000.000.000
		<hr/>	<hr/>
		13.885.000.000	46.550.000.000
		<hr/>	<hr/>
		159.396.668.929	294.383.258.503

Thông tin các khoản vay ngắn hạn như sau:

- (a) Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 4 tháng 10 năm 2012 có hạn mức tín dụng là 50 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 12,8%/năm đến 16,6%/năm (31/12/2012: 15%/năm đến 20%/năm) với mục đích bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo như sau (Thuyết minh 8 và 14):

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

Tài sản đảm bảo	Giá trị ghi sổ đã thế chấp	
	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
- Thửa đất số 124-30, tờ bản đồ số 74, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức	22.269.720.000	22.269.720.000
- Vốn góp hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức	168.810.172.182	168.810.172.182
- Giá trị 12.916.126 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức	129.161.260.000	129.161.260.800
- Giá trị 3.000.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	54.000.000.000	54.000.000.000
- Giá trị 5.400.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Phong Phú	54.400.000.000	54.400.000.000
- Giá trị vốn góp tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	95.550.000.000	95.550.000.000
- 5 quyền sử dụng đất tại phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	20.960.253.197	12.320.983.166
- Giá trị 2.119.680 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương	30.009.600.000	-
- Giá trị 142.675 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	10.227.309.952	-
- Giá trị 109.350 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	8.593.500.000	-
- Giá trị 3.607.116 cổ phiếu đầu tư tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	31.867.800.000	-
- Giá trị 3.450.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam	41.400.000.000	-

(b) Hợp đồng tín dụng số 12.33.0003/HĐTDHM ngày 16 tháng 7 năm 2012, có hạn mức tín dụng là 35 tỷ VND, chịu lãi suất thả nổi dao động từ 13%/năm đến 14%/năm (31/12/2012: 15%/năm đến 20%/năm) với mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị của 72 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 106.133.490.000 VND (31/12/2012: 81 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ 118.922.260.000 VND) - (Thuyết minh 8).

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

- Khoản vay 1 với số dư 16.879.654.133 VND của hợp đồng tín dụng số H.M.0146.11/HĐTD ngày 16 tháng 9 năm 2011, có hạn mức tín dụng là 17 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 14%/năm đến 15%/năm (31/12/2012: 17,5%/năm đến 20,5%/năm) mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 6.140.325.000 VND (31/12/2012: 6.140.325.000 VND) - (Thuyết minh 8).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

- Khoản vay 2 với số dư 14.999.670.255VND của hợp đồng tín dụng số H.M.0242.12/HĐTĐ ngày 28 tháng 11 năm 2012, có hạn mức tín dụng là 15 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 14%/năm đến 15%/năm (31/12/2012: 15%/năm đến 17%/năm) với mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị 11 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 15.235.305.000 VND (31/12/2013: 15.235.305.000 VND) - (Thuyết minh 8).
- (d) Hợp đồng tín dụng số 92/HĐ.PP-TDH ngày 20 tháng 6 năm 2011, có hạn mức tín dụng là 50 tỷ VND, là khoản vay tín chấp chịu lãi suất là 11,50%/năm (31/12/2012: 12%/năm) với mục đích bổ sung vốn lưu động.
- (e) Hợp đồng tín dụng số 030/HĐCV12 ngày 16 tháng 1 năm 2012, phụ lục số 08 ngày 18 tháng 6 năm 2013 có hạn mức tín dụng là 1,50 tỷ VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất là 12%/năm (31/12/2012: 12%) với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
- (f) Hợp đồng tín dụng số 1204/HĐ-DAL-TDH ngày 14 tháng 12 năm 2011, phụ lục số 01 ngày 17 tháng 6 năm 2013 có hạn mức tín dụng là 13 tỷ VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất là 14%/năm (31/12/2012: 15%/năm) với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
- (g) Hợp đồng tín dụng số 024/HĐ-PL-TDH-13 ngày 7 tháng 3 năm 2013, phụ lục số 08 ngày 5 tháng 4 năm 2013 có hạn mức tín dụng là 10 tỷ VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất cố định là 13%/năm với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
- (h) Hợp đồng tín dụng số 04/2013/HĐKT-NH ngày 21 tháng 3 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 20 tỷ VND chịu lãi suất 13.01%/năm với mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bởi 3.172.550 cổ phiếu đầu tư tại Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú và 2.255.364 cổ phiếu đầu tư tại Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 lần lượt 37,15 tỷ VND và 27,19 tỷ VND - (Thuyết minh số 14).
- (i) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:
 - Khoản vay 1 với số dư 700.000.000 VND của hợp đồng tín dụng số 01/HĐCV-13 ngày 5 tháng 2 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 700 triệu VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất từ 12%/năm đến 15%/năm với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
 - Khoản vay 2 với số dư 600.000.000 VND của hợp đồng tín dụng số 03/HĐCV-13 ngày 25 tháng 3 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 600 triệu VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất từ 12%/năm đến 13%/năm với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
 - Khoản vay 3 với số dư 200.000.000 VND của hợp đồng tín dụng số 04/HĐCV-13 ngày 12 tháng 4 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 200 triệu VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất từ 12%/năm đến 13%/năm với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.

19. Phải trả người bán

Bao gồm trong các khoản phải trả người bán có các khoản phải trả cho các công ty liên quan như sau (Thuyết minh 39):

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải trả công ty con	799.767.584	761.334.685
Phải trả các công ty liên kết	84.937.139	755.373.832

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

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	442.117.910	263.691.575
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.852.853.382	15.694.107.125
Thuế thu nhập cá nhân	54.682.828	126.998.816
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	426.034.960	426.034.960
	2.775.689.080	16.510.832.476

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

21. Chi phí phải trả

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Trích trước chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Trích trước chi phí phải trả khác	-	4.454.545
	12.588.587.731	12.593.042.276

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

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp	525.599.776	366.839.151
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	1.328.137.582	1.328.137.582
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.032.000.000	512.000.000
Phải trả trái tức, cổ tức	12.074.718.860	6.758.250.506
Phải trả lãi vay	3.344.486.142	3.464.643.587
Phải trả tạm mượn	8.671.059.868	19.441.684.940
Phải trả, phải nộp khác	203.102.174	653.835.717
Thu hộ khách hàng của Công ty CP Đầu tư Phước Long	15.956.162.604	5.753.875.622
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Trường Thọ	2.758.572.125	1.832.066.542
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Phước Bình	1.682.562.044	1.327.329.579
	47.576.401.175	41.438.663.226

Bao gồm trong các khoản phải trả khác có các khoản phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 39) như sau:

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải trả công ty con	1.956.156.856	12.310.000.000
Phải trả các công ty liên kết	21.889.691.731	13.395.560.562

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

23. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Quỹ khen thưởng và phúc lợi VND	Thưởng và thù lao cho Hội đồng Quản trị VND	Tổng VND
Số dư đầu kỳ	1.689.547.566	380.633.626	2.070.181.192
Trích quỹ	938.720.881	584.377.241	1.523.098.122
Khoản thu khác	1.500.000	-	1.500.000
Sử dụng quỹ	(1.781.162.340)	(338.888.889)	(2.120.051.229)
Số dư cuối kỳ	848.606.107	626.121.978	1.474.728.085

Quỹ này được trích từ lợi nhuận sau thuế của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 563/NQ-ĐHĐCĐ tại ngày 18 tháng 4 năm 2013.

24. Phải trả dài hạn khác

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	713.417.618	712.637.618
Nhận vốn góp từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	50.299.816.601	54.931.780.737
Nhận vốn góp mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
	51.098.319.219	55.729.503.355

(*) Chi tiết số dư các khoản vốn góp nhận được từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

Đối tác liên doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ Tầng Kỹ thuật Tp.HCM (CII) (25%) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Du lịch Đô Thành (12,5%) Công ty Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico) (12,5%)	Đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở 6,5ha, Phường Bình An, Quận 2	50%	39.912.818.373	39.912.818.373
+ Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	Mua cổ phần Quý Tăng trường Việt Long	-	257.782.909	657.782.909
+ Công ty TNHH Xây dựng nhà Vĩnh Lợi	Đầu tư xây dựng dự án khu đất 1,7ha Hiệp Bình Phước	-	91.438.998	183.538.998
+ Công ty TNHH Xây dựng Văn Lang	Đầu tư xây dựng dự án khu đất 3,3ha Hiệp Bình Phước	-	8.372.110.343	8.372.110.343
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	Dự án Khu đô thị mới 15ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	49%	1.665.665.978	5.805.530.114
			50.299.816.601	54.931.780.737

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

25. Vay và nợ dài hạn

	30/6/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay dài hạn (*)		
Vay ngân hàng	161.165.000.000	51.900.000.000
Vay các tổ chức khác	10.250.000.000	10.250.000.000
	<hr/>	<hr/>
	171.415.000.000	62.150.000.000
	<hr/>	<hr/>
Nợ dài hạn (*)		
Trái phiếu chuyển đổi	204.072.000.000	208.873.100.000
	<hr/>	<hr/>
	204.072.000.000	208.873.100.000
	<hr/>	<hr/>
	375.487.000.000	271.023.100.000

(*) Chi tiết các khoản vay và nợ dài hạn như sau:

		30/6/2013	01/01/2013
		VND	VND
<i>Vay ngân hàng</i>			
Ngân hàng TMCP Đại Á	(a)	156.765.000.000	47.500.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Đông Sài Gòn	(b)	4.400.000.000	4.400.000.000
<i>Vay các tổ chức khác</i>			
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	(c)	10.250.000.000	10.250.000.000
<i>Trái phiếu phát hành</i>			
Trái phiếu chuyển đổi	(d)	204.072.000.000	208.873.100.000
		<hr/>	<hr/>
		375.487.000.000	271.023.100.000

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

- Khoản vay 1 với số dư 96,47 tỷ VND của hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM-BTT01 ngày 31 tháng 7 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 150 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 12,8%/năm đến 16,6%/năm (31/12/2012: 15%/năm đến 20%/năm). Khoản vay này được đảm bảo bởi các tài sản theo Thuyết minh 18(a). Chi tiết số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:
 - 10,59 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 3,35 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2013, và quý cuối cùng sẽ được hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2014;

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

- 16,44 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 4,11 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2014, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2015;
- 20 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 5 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2015, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2016;
- 23,56 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 5,89 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2016, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2017
- và 25,88 tỷ VND được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 6,47 tỷ VND bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2017, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2018.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 3,53 tỷ VND - (Thuyết minh 18).

- Khoản vay 2 với số dư là 60,30 tỷ VND của hợp đồng vay số TD11/024/HCM-BTT01 ngày 31 tháng 7 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 100 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 14,50%/năm đến 19,50%/năm (31/12/2012: 18%/năm đến 20,5%/năm) với mục đích góp vốn thanh toán chi phí quyền sử dụng đất và chi phí di dời nhà xưởng của dự án “Nhà ở và trung tâm thương mại dịch vụ tại phường Phước Long B, Quận 9”. Khoản vay này được đảm bảo bằng vốn cổ phần của công ty đầu tư vào công ty con với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 143,77 tỷ VND (31/12/2012: 143,77 tỷ VND) - (Thuyết minh 14). Chi tiết số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

- 6,62 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 2,20 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2013, và quý cuối cùng sẽ được hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2014;
- 10,32 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 2,58 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2014, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2015;
- 12,50 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 3,13 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2015, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2016;
- 14,68 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 3,67 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2016, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2017;
- và 16,18 tỷ VND được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 4,05 tỷ VND bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2017, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2018.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 2,20 tỷ VND - (Thuyết minh 18).

- (b) Hợp đồng vay số 11.33.002/HĐTD ngày 28 tháng 1 năm 2011, có hạn mức tín dụng là 40 tỷ VND, chịu lãi suất thả nổi dao động từ 14,5%/năm đến 15%/năm (31/12/2012: từ 19%/năm đến 21%/năm) với mục đích sử dụng tài trợ dự án Khu dân cư Trung Tâm thị trấn Bến Lức giai đoạn 2. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị của 72 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 106.133.490.000 VND (31/12/2012: 81 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ là 118.922.260.000 VND) - (Thuyết minh 8). Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 sẽ được hoàn trả trong 4 kỳ bằng nhau hàng quý, mỗi kỳ trả 2,2 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2013.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 4,40 tỷ VND - (Thuyết minh 18).

- (c) Hợp đồng vay số 303/2010/HĐTD-D9TTC-TD ngày 4 tháng 8 năm 2010, có hạn mức tín dụng là 40 tỷ VND, chịu lãi suất năm là 12,33%/năm (31/12/2012: 12,9%/năm) với mục đích sử dụng tài trợ cho dự án Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9. Khoản vay được bảo lãnh bởi Quỹ bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp vừa và nhỏ Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 này sẽ được hoàn trả trong kỳ đầu tiên là 2 tỷ VND vào ngày 15 tháng 8 năm 2013; và 4 kỳ bằng nhau mỗi quý với mỗi kỳ trả 1,75 tỷ VND bắt đầu từ ngày 15 tháng 11 năm 2013; và 4 kỳ cuối cùng bằng nhau mỗi quý với mỗi kỳ trả 1,25 tỷ VND sẽ được hoàn trả từ ngày 15 tháng 11 năm 2014.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 3,75 tỷ VND - (Thuyết minh 18).

- (d) Trái phiếu phát hành bao gồm 2.088.731 trái phiếu chuyển đổi phát hành ngày 17 tháng 11 năm 2010 theo mệnh giá 100,000VND/trái phiếu. Trái phiếu chịu lãi suất là 7%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 17 tháng 11 năm 2013. Trái phiếu không được chuyển đổi sẽ được hoàn trả vào ngày đáo hạn nếu trái chủ không chọn chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá là 22.014VND/trái phiếu. Tại ngày 29 tháng 1 năm 2013, số tiền VND4.801.100.000 VND đã được chuyển đổi thành 218.086 cổ phiếu. Tại ngày 28 tháng 6 năm 2013, cổ phiếu của Công ty được giao dịch với giá là 12.400 VND mỗi cổ phiếu. Do đó, quyền lựa chọn chuyển đổi không có giá trị nội tại

Công ty không phân loại lại số dư trái phiếu chuyển đổi sang nợ ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 mặc dù Công ty có thể phải mua lại những trái phiếu chuyển đổi này, nếu trái chủ chọn không chuyển đổi sang cổ phiếu phổ thông của Công ty vào ngày đáo hạn, ngày 17 tháng 11 năm 2013, do Hệ thống Kế Toán Việt Nam không cung cấp hướng dẫn về vấn đề này. Nếu nghĩa vụ phải trả đối với trái phiếu chuyển đổi được phân loại là nợ ngắn hạn, tổng nợ ngắn hạn của Công ty sẽ tăng thêm 204.072.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

26. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	403.672.037.221	37.875.000.000	30.171.121.552	1.280.532.648.832
Tăng trong kỳ	-	-	-	26.340.690.769	-	4.478.401.373	30.819.092.142
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	4.478.401.373	4.478.401.373
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	26.340.690.769	-	-	26.340.690.769
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	(30.171.121.552)	(30.171.121.552)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	(26.340.690.769)	(26.340.690.769)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.830.430.783)	(3.830.430.783)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	430.012.727.990	37.875.000.000	4.478.401.373	1.281.180.619.422

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	430.012.727.990	37.875.000.000	4.478.401.373	1.281.180.619.422
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	14.908.807.438	14.908.807.438
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	14.908.807.438	14.908.807.438
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	(1.200.801.111)	(1.200.801.111)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.191.111.111)	(1.191.111.111)
Khác	-	-	-	-	-	(9.690.000)	(9.690.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	430.012.727.990	37.875.000.000	18.186.407.700	1.294.888.625.749
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	430.012.727.990	37.875.000.000	18.186.407.700	1.294.888.625.749
Tăng trong kỳ	2.180.860.000	2.620.810.000	-	-	-	(25.719.003.878)	(20.917.333.878)
Phát hành cổ phiếu	2.180.860.000	2.620.810.000	-	-	-	-	4.801.670.000
Lỗi trong kỳ	-	-	-	-	-	(25.719.003.878)	(25.719.003.878)
Giảm trong kỳ	-	-	(1.113.000)	(2.555.611.267)	-	(1.523.098.122)	(4.079.822.389)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.113.000)	-	-	-	(1.113.000)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.523.098.122)	(1.523.098.122)
Khác	-	-	-	(2.555.611.267)	-	-	(2.555.611.267)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	380.930.860.000	435.647.657.171	(2.963.470.112)	427.457.116.723	37.875.000.000	(9.055.694.300)	1.269.891.469.482

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
 Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

(b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu:

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Vốn góp của các cổ đông</i>		
Vốn góp đầu kỳ	378.750.000.000	378.750.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	2.180.860.000	-
	380.930.860.000	378.750.000.000

(c) Cổ phiếu

	30/06/2013 Số cổ phiếu	01/01/2013 Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	38.093.086	37.875.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	38.093.086	37.875.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	38.093.086	37.875.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	38.093.086	37.875.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ phiếu phổ thông	180.047	179.990
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	180.047	179.990
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	37.913.039	37.695.010
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	37.913.039	37.695.010

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

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

Biến động số lượng cổ phiếu trong kỳ như sau:

	1/1/2013 đến 30/6/2013 Số cổ phiếu	1/1/2012 đến 30/6/2012 Số cổ phiếu
Số dư đầu kỳ	37.695.010	37.695.010
Tăng trong kỳ	218.086	-
Cổ phiếu quỹ mua lại trong kỳ	(57)	-
Số dư cuối kỳ	37.913.039	37.695.010

27. Cổ tức

Đại hội đồng cổ đông của Công ty vào ngày 18 tháng 4 năm 2013 đã quyết định không phân phối cổ tức từ lợi nhuận sau thuế của năm 2012.

28. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

a) Quỹ đầu tư phát triển

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

Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty ngày 18 tháng 4 năm 2013 đã quyết định không trích lập quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận sau thuế của năm 2012.

b) Quỹ dự phòng tài chính

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

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

Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty ngày 18 tháng 4 năm 2013 đã quyết định không trích lập quỹ dự phòng tài chính từ lợi nhuận sau thuế của năm 2012.

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

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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

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

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
▪ Doanh thu về bán hàng hóa	134.277.766.180	61.918.765.101
▪ Doanh thu về cung cấp dịch vụ	3.083.494.898	3.483.702.212
▪ Doanh thu về kinh doanh bất động sản đầu tư	905.580.994	895.772.043
	138.266.842.072	66.298.239.356
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	19.264.048.038	12.787.138.491
	19.264.048.038	12.787.138.491
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
▪ Doanh thu thuần về bán hàng hóa	115.013.718.142	49.131.626.610
▪ Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	3.083.494.898	3.483.702.212
▪ Doanh thu thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư	905.580.994	895.772.043
	119.002.794.034	53.511.100.865

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

31. Giá vốn hàng bán

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn của hàng hóa đã bán	85.582.075.101	31.091.095.582
▪ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.366.443.268	2.041.472.779
▪ Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	522.361.095	615.529.599
	88.470.879.464	33.748.097.960

32. Doanh thu hoạt động tài chính

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	182.362.484	1.180.830.888
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.972.507.070	20.874.338.325
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.826.121.487
Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán	-	3.687.089.527
	6.154.869.554	27.568.380.227

33. Chi phí tài chính

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Lãi tiền vay	38.369.578.384	23.714.741.690
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(2.399.126.580)	(1.401.889.756)
Lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	8.290.062.543	-
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán	-	3.722.377.067
	44.260.514.347	26.035.229.001

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

34. Thu nhập khác

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	40.000.000	909.091
Phạt vi phạm hợp đồng	476.698.086	880.977.126
Thu nhập khác	1.143.810.515	92.034.472
	1.660.508.601	973.920.689

35. Chi phí khác

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Phạt vi phạm hợp đồng	307.047.915	-
Chi phí khác	435.729.006	137.429.980
	742.776.921	137.429.980

36. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành Kỳ hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại Phát sinh các chênh lệch tạm thời	-	234.134.215
	-	234.134.215
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	234.134.215

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

(b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(25.719.003.878)	4.712.535.588
Thu nhập không bị tính thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(5.972.507.070)	(20.874.338.325)
Chi phí lãi vay không được khấu trừ khi tính thuế	20.821.145.205	-
Lỗ tính thuế	(10.870.365.743)	(16.161.802.737)
Thuế suất Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

(c) Thuế suất áp dụng

Theo các điều khoản trong Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 25% trên lợi nhuận tính thuế.

37. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

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

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

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

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro lỗ tài chính của Công ty nếu một khách hàng hoặc bên đối tác của công cụ tài chính không đáp ứng được các nghĩa vụ theo hợp đồng, và phát sinh chủ yếu từ tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính và các khoản ký quỹ dài hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

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

	Thuyết minh	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền gửi ngân hàng	(α)	2.523.103.999	22.313.006.075
Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	(β)	172.268.957.845	193.023.660.169
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	(δ)	10.920.862.171	11.450.820.788
Tài sản dài hạn khác – ký quỹ	(μ)	10.328.354.000	10.328.354.000
		196.041.278.015	237.115.841.032

(α) Tiền gửi ngân hàng

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

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

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

Dựa trên tỷ lệ thực tế không thu được nợ từ các kỳ trước, Công ty tin rằng, không có khoản dự phòng nợ khó đòi nào khác cần thiết phải lập cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2013. Bảng phân tích tuổi nợ các khoản phải thu không được trích lập dự phòng nợ khó đòi như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

	30/6/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trong hạn	83.860.642.219	146.576.158.653
Quá hạn dưới 1 năm	74.739.058.152	33.470.294.431
Quá hạn từ 1 – 2 năm	2.799.792.197	4.181.756.584
Quá hạn trên 2 năm	10.869.465.277	8.795.450.501
	172.268.957.845	193.023.660.169

Không có giảm giá trọng yếu các khoản phải thu tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 (31/12/2012: 0 VND)

(đ) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Công ty giới hạn ảnh hưởng của rủi ro tín dụng bằng cách cho các công ty vay và hợp tác kinh doanh với các công ty khác – (Thuyết minh số 6).

(μ) Ký quỹ

Ký quỹ dự án dài hạn cho thuê văn phòng và thực hiện Dự án Chân Mây Lăng Cô – (Thuyết minh số 8).

(c) Rủi ro thanh khoản

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

30 tháng 6 năm 2013

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Phải trả người bán	41.622.013.000	41.622.013.000	41.622.013.000	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	47.576.401.175	47.576.401.175	47.576.401.175	-	-
Vay ngắn hạn	145.511.668.929	152.903.375.895	152.903.375.895	-	-
Phải trả người lao động	48.603.821	48.603.821	48.603.821	-	-
Chi phí phải trả	12.588.587.731	12.588.587.731	12.588.587.731	-	-
Phải trả dài hạn khác	51.098.319.219	51.098.319.219	-	-	51.098.319.219
Vay dài hạn và nợ dài hạn đến hạn phải trả	185.300.000.000	254.935.422.014	32.713.142.153	94.415.176.111	127.807.103.750
Trái phiếu chuyển đổi	204.072.000.000	209.627.293.333	209.627.293.333	-	-
	687.817.593.875	770.400.016.188	497.079.417.108	94.415.176.111	178.905.422.969

1 tháng 1 năm 2013

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

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

(d) Rủi ro thị trường

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

(i) Rủi ro hối đoái

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

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, 293.811.668.929 VND (31/12/2012: 324.033.258.503 VND) vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty chịu lãi suất thả nổi. Công ty không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất.

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

	Giá trị ghi sổ	
	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Vay ngắn hạn	(108.511.668.929)	(215.333.258.503)
Vay dài hạn và nợ dài hạn đến hạn phải trả	(185.300.000.000)	(108.700.000.000)
	(293.811.668.929)	(324.033.258.503)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất cố định		
Tài sản tài chính (*)	3.413.966.170	226.787.487.032
Nợ phải trả tài chính	-	(142.420.408.314)
Vay ngắn hạn	(37.000.000.000)	(32.500.000.000)
Trái phiếu chuyển đổi	(204.072.000.000)	(208.873.100.000)
	(237.658.033.830)	(157.006.021.282)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

Nếu lãi suất thị trường tăng 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng 3,59 tỷ VND lỗ thuần của Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 5,44 tỷ VND). Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là tỷ giá hối đoái.

(*) Bao gồm tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay có lãi suất.

(e) Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ của tài sản tài chính và nợ tài chính phải trả được trình bày trong bảng cân đối kế toán như sau:

	Thuyết minh	Giá trị ghi sổ	
		30/6/2013 VND	1/1/2013 VND
Được phân loại là tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:			
- Đầu tư dài hạn khác			
+ Chứng khoán đã niêm yết	(i)	48.830.409.952	48.830.409.952
+ Chứng khoán chưa niêm yết	(ii)	122.622.500.000	122.622.500.000
		<hr/>	<hr/>
		171.452.909.952	171.452.909.952
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:			
- Tiền	(iii)	2.781.054.238	27.398.549.868
- Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	(iii)	172.268.957.845	193.023.660.169
- Các khoản đầu tư ngắn hạn	(iii)	10.920.862.171	11.450.820.788
- Tài sản dài hạn khác – ký quỹ	(ii)	10.328.354.000	-
		<hr/>	<hr/>
		196.299.228.254	231.873.030.825
		<hr/>	<hr/>
		367.752.138.206	403.325.940.777
Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:			
- Vay ngắn hạn	(iii)	(145.511.668.929)	(247.833.258.503)
- Các khoản phải trả người bán và phải trả khác – ngắn hạn	(iii)	(101.835.605.727)	(100.858.782.008)
- Các khoản phải trả khác – dài hạn	(ii)	(51.098.319.219)	(55.729.503.355)
- Vay dài hạn và nợ dài hạn đến hạn phải trả	(ii)	(185.300.000.000)	(108.700.000.000)
- Trái phiếu chuyển đổi	(ii)	(204.072.000.000)	(208.873.100.000)
		<hr/>	<hr/>
		(687.817.593.875)	(721.994.643.866)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

- (i) Giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết trên thị trường chứng khoán của các tài sản này tại ngày báo cáo – (Thuyết minh số 14).
- (ii) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ này cho mục đích trình bày phù hợp với Điều 28 của Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 vì (i) không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán đối với các công cụ tài chính này; và (ii) các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Hệ thống Kế toán Việt Nam không cung cấp hướng dẫn cho việc tính toán giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác biệt với giá trị ghi sổ.
- (iii) Giá trị ghi sổ xấp xỉ giá trị hợp lý do kỳ thanh toán ngắn hạn của các công cụ tài chính này.

38. Các hoạt động đầu tư và tài chính phi tiền tệ

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
- Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu		
+ Vốn cổ phần	2.180.860.000	-
+ Thặng dư vốn cổ phần	2.620.810.000	-
- Mua tài sản cố định hữu hình chưa thanh toán	465.010.000	-
- Cấn trừ khoản cho vay và khoản đi vay	10.829.958.617	-

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

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

	Giá trị giao dịch	
	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
<i>Công ty con</i>		
Cty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức		
Doanh thu từ lợi nhuận chuyển về	1.754.700.865	4.002.698.171
Bán dịch vụ	98.181.818	98.181.818
Doanh thu cho thuê văn phòng	471.497.124	415.111.627
Thu hộ cho thuê ô vữa	16.377.131.847	11.426.860.366
Tiền thu từ khoản vay	-	1.000.000.000
Tiền chi trả nợ vay	3.800.000.000	4.500.000.000
Phí thu hộ	183.510.575	137.506.452
Góp vốn	606.134.250	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
 Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức		
Doanh thu từ cổ tức	422.795.847	324.939.080
Bán dịch vụ	830.684.544	1.032.705.049
Doanh thu cho thuê văn phòng	49.111.581	49.027.244
Bán dịch vụ quảng cáo	481.125.000	481.125.000
Tiền thuê đất	15.000.000	15.000.000
Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình		
Mua nước	3.763.636	-
Thuê đất	28.647.675	-
Bán dịch vụ	-	14.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức		
Góp vốn	500.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức		
Mua xe	455.000.000	-
Bán dịch vụ	-	38.995.086
Tiền thu từ khoản vay	-	6.250.000.000
Thu nhập lãi cho vay	-	645.754.097
Tiền đặt cọc thuê văn phòng	-	22.000.000
Doanh thu cho thuê	-	68.000.000
Công tác phí	8.727.272	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức		
Thuê văn phòng	76.363.638	-
Lãi vay	65.052.777	-
Vay ngắn hạn	1.500.000.000	-
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Doanh thu cho thuê	120.270.462	120.029.503
Dịch vụ xây lắp	444.430.517	-
Sửa chữa căn hộ	318.645.700	-
Doanh thu từ cổ tức	35.439.437	170.124.825
Chi phí lãi vay	66.166.667	-
Phí bảo vệ	163.636.363	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Doanh thu bán chứng khoán	1.091.003.074	1.168.457.273
Tiền điện	271.709.614	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức		
Doanh thu cho thuê	-	80.127.273
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		
Doanh thu từ Phước Long Springtown	16.608.433.417	-
Chi phí dự án từ Phước Long Springtown	12.764.872.003	-
Doanh thu từ cổ tức	-	2.706.436.800
Vốn góp cho Phước Long Springtown	-	8.198.029.877
Vay ngắn hạn	10.000.000.000	-
Lãi vay	262.222.223	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Khoản vay	-	5.000.000.000
Thuế văn phòng	25.197.600	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á		
Chi phí lãi vay	422.332.000	1.043.194.443
Doanh thu từ cổ tức	-	2.200.000.000
Vay ngắn hạn	-	3.000.000.000
Công ty liên doanh		
Công ty Liên Doanh Thuduchouse Property Venture		
Hoàn vốn đầu tư	-	12.916.856.213
Doanh thu từ cổ tức	375.638.758	2.864.703.788
Thành viên Ban Tổng Giám Đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm Soát		
Tiền lương	1.049.173.759	1.522.886.667

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

Tại ngày báo cáo, số dư với các bên liên quan như sau:

	Số dư tại ngày	
	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu khách hàng (thương mại)		
+ Công ty con		
Cty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức		
Thu hộ cho thuê ô vựa chợ, kiốt	1.830.645.327	552.465.285
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức		
Doanh thu cho thuê văn phòng	18.069.714	8.961.413
Công ty Cổ phần Thông Đức		
Doanh thu cho thuê	79.200.000	79.200.000
	1.972.915.041	640.626.698
+ Công ty liên kết		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Phải thu từ dịch vụ xây lắp	-	26.522.468.815
Phải thu từ bán căn hộ	24.677.395.915	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Phải thu từ doanh thu cho thuê	457.631.680	454.416.700
	25.135.027.595	26.976.885.515
Phải thu khác (phi thương mại)		
+ Công ty con		
Cty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức		
Lãi trả chậm cho hợp đồng thuê ô vựa, kiốt	-	812.879.131
Công ty TNHH DV Song Đức		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	813.313.147
Công ty Cổ phần Thông Đức		
Thu nhập lãi cho vay	-	1.626.017.947

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

	Số dư tại ngày	
	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty TNHH nước đá tinh khiết Đông An Bình		
Phải thu khác	28.647.675	-
	28.647.675	3.252.210.225
+ Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Doanh thu từ cổ tức	-	4.139.864.136
Khoản vay	-	9.991.667
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Dịch vụ khác	-	56.006.310
Phải thu khác	51.062.575	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		
Doanh thu từ cổ tức	-	30.000.000
Phải thu khác	30.000.000	-
	81.062.575	4.235.862.113
Trả trước người bán		
+ Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Thuê văn phòng	26.883.530.747	26.883.530.747
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Dịch vụ lắp đặt	2.130.566.304	96.946.279
	29.014.097.051	26.980.477.026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
 giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
 Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

	Số dư tại ngày	
	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Phải trả người bán (thương mại)</i>		
<i>+ Công ty con</i>		
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức Cung cấp dịch vụ	245.087.584	707.334.685
Cty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức Dịch vụ vệ sinh	54.000.000	54.000.000
Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình Phải trả khác	180.000	-
Cty CP Thông Đức Mua xe ô tô	500.500.000	-
	799.767.584	761.334.685
<i>+ Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức Dịch vụ lắp ráp	84.937.139	509.493.332
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á Chi phí lãi vay	-	245.880.500
	84.937.139	755.373.832
<i>Phải trả, phải nộp khác (phi thương mại)</i>		
<i>+ Công ty con</i>		
Công ty TNHH DV Song Đức Vốn góp thừa	-	510.000.000
Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức Khoản vay	-	11.800.000.000
Cty CP Thông Đức Cần trừ công nợ vay vốn	1.794.023.436	-
Công ty Phúc Thịnh Đức Lãi phải trả	15.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

	Số dư tại ngày	
	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Ký quỹ thuê văn phòng	14.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức Ký quỹ thuê văn phòng	13.700.000	-
	1.956.156.856	12.310.000.000
+ Công ty liên kết		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Khoản vay	5.533.036.432	7.641.684.940
Dịch vụ xấp lấp	54.937.139	-
Phí bảo vệ	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á		
Lãi phải trả	70.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town	15.956.162.604	5.753.875.622
Lãi phải trả	245.555.556	-
	21.889.691.731	13.395.560.562

40. Hợp đồng thuê

(a) Chi tiêu vốn

Tại ngày báo cáo, Công ty có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	28.244.845.386	7.656.458.716

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho
giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Kỳ kế toán từ 1/1/2013 đến 30/6/2013

Mẫu B 09 – DN

(b) Hợp đồng thuê

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

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Trong vòng một năm	10.684.800.000	10.497.312.000
Trong vòng hai đến năm năm	8.904.000.000	13.996.416.000
	19.588.800.000	24.493.728.000

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

	1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	455.653.423	335.825.874
Chi phí nhân công	6.170.344.627	4.408.650.964
Chi phí khấu hao	996.258.646	1.703.550.932
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.780.242.208	49.676.505.333
Chi phí khác bằng tiền	45.098.835.561	6.056.641.448
	85.501.334.465	62.181.174.551

42. Các thông tin khác

Theo 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 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, nhà lồng chợ C và các công trình phụ trợ khác, các tài sản này sẽ được bàn giao lại sau khi hết hạn hợp đồng thuê ký với tiểu thương kinh doanh tại chợ tại ngày 3 tháng 7 năm 2053.

Người lập biểu:

Như

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:

Minh Tuấn

Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc:



Chiếu

Lê Chí Chiếu

Ngày 23 tháng 9 năm 2013