

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV**  
**NĂM 2013**

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2013

STT	Tên hồ sơ	Số trang
1	Bảng cân đối kế toán	1-4
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính	7-33

Lập, ngày 14 tháng 02 năm 2014

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*[Handwritten signature]*  
**LÊ CHÍ HIẾU**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ IV NĂM 2013****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A . Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>750.950.640.661</b>	<b>739.348.358.009</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>37.626.890.332</b>	<b>27.398.549.868</b>
1. Tiền	111		37.626.890.332	27.398.549.868
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4</b>	<b>13.120.862.171</b>	<b>11.450.820.788</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		13.120.862.171	11.450.820.788
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>255.736.446.679</b>	<b>223.045.342.626</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		196.287.466.651	165.765.890.315
2. Trả trước cho người bán	132		35.531.071.461	30.021.682.457
5. Các khoản phải thu khác	135	<b>5</b>	23.917.908.567	27.257.769.854
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>6</b>	<b>435.956.673.728</b>	<b>469.253.500.374</b>
1. Hàng tồn kho	141		435.956.673.728	469.253.500.374
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.509.767.751</b>	<b>8.200.144.353</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		504.115.187	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	4.409.726.857
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	<b>7</b>	2.670.648.604	
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	<b>8</b>	5.335.003.960	3.790.417.496
<b>B . Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>1.312.630.955.152</b>	<b>1.323.019.190.290</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.351.010.597</b>	<b>13.106.432.123</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>9</b>	3.669.739.960	4.417.894.383
- Nguyên giá	222		14.282.223.858	14.109.020.948
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(10.612.483.898)	(9.691.126.565)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	<b>10</b>	8.586.382.000	7.267.103
- Nguyên giá	228		13.680.656.315	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	<b>11</b>	94.888.637	8.681.270.637



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ IV NĂM 2013****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	12	<b>7.359.821.969</b>	<b>8.036.918.333</b>
- Nguyên giá	241		11.740.332.435	11.740.332.435
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(4.380.510.466)	(3.703.414.102)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	13	<b>1.281.197.390.583</b>	<b>1.269.663.255.198</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		394.960.871.236	392.854.736.986
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		445.441.884.787	447.403.223.287
3. Đầu tư dài hạn khác	258		558.017.758.204	537.817.650.569
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(117.223.123.644)	(108.412.355.644)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.722.732.003</b>	<b>32.212.584.636</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	2.247.231.070	18.737.083.703
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	15	3.147.146.933	3.147.146.933
3. Tài sản dài hạn khác	268	16	6.328.354.000	10.328.354.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.063.581.595.813</b>	<b>2.062.367.548.299</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ IV NĂM 2013****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A . Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>762.183.150.283</b>	<b>767.478.922.550</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>350.202.544.405</b>	<b>433.691.859.820</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	17	220.110.116.906	294.383.258.503
2. Phải trả cho người bán	312		41.601.878.822	45.964.879.351
3. Người mua trả tiền trước	313		16.941.531.521	19.868.805.641
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	5.044.007.125	16.510.832.476
5. Phải trả người lao động	315		187.395.914	862.197.155
6. Chi phí phải trả	316	19	13.558.127.029	12.593.042.276
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	20	52.120.293.253	41.438.663.226
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi			639.193.835	2.070.181.192
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>411.980.605.878</b>	<b>333.787.062.730</b>
3. Phải trả dài hạn khác	333	21	50.817.116.878	55.729.503.355
4. Vay và nợ dài hạn	334	22	361.163.489.000	271.023.100.000
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	7.034.459.375
<b>B . Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>1.301.398.445.530</b>	<b>1.294.888.625.749</b>
<b>I. Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	23	<b>1.301.398.445.530</b>	<b>1.294.888.625.749</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		381.504.200.000	378.750.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		436.306.517.171	433.026.847.171
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(2.963.607.112)	(2.962.357.112)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		427.457.116.723	430.012.727.990
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		37.875.000.000	37.875.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		21.219.218.748	18.186.407.700
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>440</b>		<b>2.063.581.595.813</b>	<b>2.062.367.548.299</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ IV NĂM 2013****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013**

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

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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

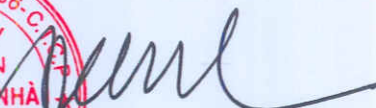
Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

LÊ CHÍ HIẾU



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ IV NĂM 2013


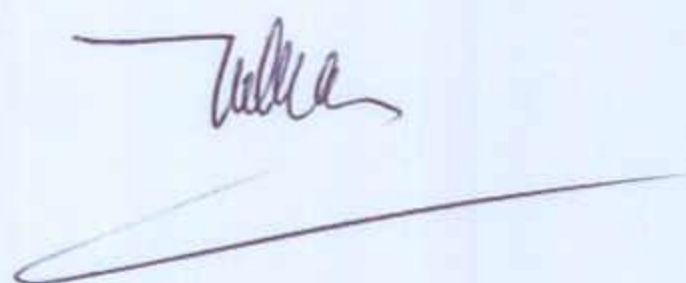
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	24	91.040.740.312	64.968.336.106	296.231.428.869	156.522.191.720
2. Các khoản giảm trừ	2	25	9.424.137.117	68.756.637.849	40.196.486.724	88.396.636.532
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	81.616.603.195	(3.788.301.743)	256.034.942.145	68.125.555.188
4. Giá vốn hàng bán	11	27	39.573.781.088	(6.794.897.544)	155.109.373.218	37.019.152.176
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		42.042.822.107	3.006.595.801	100.925.568.927	31.106.403.012
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	631.595.604	48.957.603.970	10.846.959.779	80.780.931.560
7. Chi phí tài chính	22	29	14.754.394.308	23.394.275.253	70.406.703.726	58.056.281.658
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		11.258.083.972	12.585.862.612	61.573.513.627	42.731.661.230
8. Chi phí bán hàng	24		1.369.865.028	1.535.786.005	2.315.704.016	2.314.100.725
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.753.536.430	13.603.672.938	35.781.820.583	35.253.515.537
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		16.796.621.945	13.430.465.575	3.268.300.381	16.263.436.652
11. Thu nhập khác	31	30	1.347.128.509	2.062.951.513	3.513.022.911	4.094.748.602
12. Chi phí khác	32	31	1.185.789.899	107.977.501	1.950.557.129	257.611.345
13. Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		161.338.610	1.954.974.012	1.562.465.782	3.837.137.257
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		16.957.960.555	15.385.439.587	4.830.766.163	20.100.573.909
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	479.230.883	-	479.230.883
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	234.134.215
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		16.957.960.555	14.906.208.704	4.830.766.163	19.387.208.811

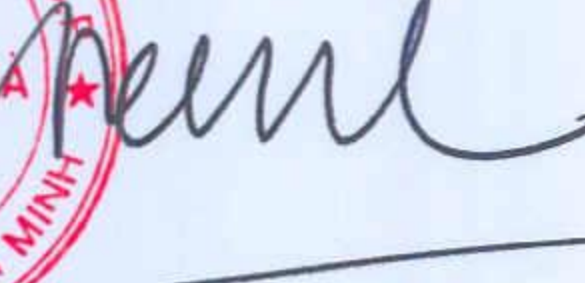
Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lê Chí Hiếu



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**QUÝ IV NĂM 2013**  
( Theo phương pháp trực tiếp )

Đơn vị tính : Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG, KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		151.944.396.650	209.086.184.571
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(86.804.666.698)	(96.293.904.464)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(13.709.773.037)	(17.089.166.560)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(61.573.513.627)	(55.189.515.196)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(15.209.636.563)	(10.344.642.209)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		59.548.770.676	66.364.486.914
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(85.538.975.812)	(85.957.834.761)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(51.343.398.411)</b>	<b>10.575.608.295</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.545.454)	(229.966.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		40.000.000	5.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.050.000.000)	(8.030.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.829.958.617	1.063.781.893
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(79.070.245.813)	(131.167.214.747)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		49.647.896.290	109.767.702.658
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.846.959.779	28.950.786.239
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(11.769.976.581)</b>	<b>360.452.862</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(680.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		374.275.243.383	309.736.213.100
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(300.932.847.927)	(311.322.099.906)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(13.787.248.957)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>73.341.715.456</b>	<b>(15.373.135.763)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>10.228.340.464</b>	<b>(4.437.074.606)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>27.398.549.868</b>	<b>31.835.624.474</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>VII.34</b>	<b>37.626.890.332</b>	<b>27.398.549.868</b>

Ngày 14 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu

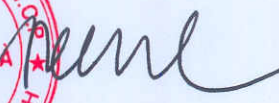
Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

  
Lê Ngọc Châu

  
Quan Minh Tuấn



  
Lê Chí Hiếu



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2013

### 1 . THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, tên giao dịch quốc tế Thu Duc Housing Development Corporation, viết tắt là Thu Duc House được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24 tháng 11 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh chuyển Công ty Phát Triển Nhà và Dịch Vụ khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ Phần.  
Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 13 ngày 14/05/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh của Công ty là: 380.930.860.000VND. Tương đương 38.093.086 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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

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

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

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

- Kinh doanh bất động sản;  
Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.
- Bán buôn khoáng sản
- Đào tạo nghề

Tại ngày 31/12/2013 Công ty có 102 nhân viên; 31/12/2012 : 107 nhân viên.

**Công ty có các công ty con sau:**

Tên công ty	Địa chỉ
1 Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Số 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
2 Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh.
3 Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
4 Công ty Cổ phần Thông Đức	Số 01 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.
5 Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
6 Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.
7 Cty CP Thuduchouse Wood Trading	13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM

**Công ty có các công ty liên kết sau:**

Tên công ty	Địa chỉ
1 Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức.	Ấp 3, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú.	Tầng 4, Cao ốc 225, Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
3 Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á.	Tầng 8, 1015 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
4 Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú.	48 Tăng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh.
5 Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long.	18 Tăng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh.
6 Cty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng.	13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM
7 Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức.	Số 9/7, Đường số 3, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
8 Công ty TNHH Bách Phú Thịnh.	Phường Hiệp Phú, Q.9, TP HCM.
9 Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định.	636 Quốc lộ 52, P. Phước Long B, quận 9, TP Hồ Chí Minh.
10 Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).	California, Hoa Kỳ.
11 Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM	13 - 15- 17 Trương Định, P.6, Quận 3, TP.HCM

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

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

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

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

**Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Chế độ kế toán áp dụng



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

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

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

*Hình thức kế toán áp dụng*

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

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

#### **Các khoản phải thu**

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

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

#### **Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

#### **Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

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



Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng theo thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

#### Bất động sản đầu tư

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

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

#### Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2009/TT-BTC ngày 28/06/2013, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày 31/12/2013
- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE): giá trích lập dự phòng là giá đóng cửa tại ngày 31/12/2013
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn: được trích lập dự phòng tổn thất nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ. Cơ sở trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 của tổ chức kinh tế mà Công ty đầu tư.



**Chi phí đi vay**

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

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

**Chi phí trả trước**

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

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

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

**Chi phí phải trả**

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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



**Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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



**Ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

**Các khoản thuế***Thuế hiện hành*

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

**Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

**Bên liên quan**

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

<b>3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	31/12/2013	01/01/2013
Tiền mặt	1.925.920.911	5.085.543.793
Tiền gửi ngân hàng	35.700.969.421	22.313.006.075
	<b>37.626.890.332</b>	<b>27.398.549.868</b>
<b>4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	31/12/2013	01/01/2013
Cho vay ngắn hạn (*)	3.120.862.171	11.450.820.788
Hợp tác KD - Cty CP Đầu tư căn Nhà Mơ Ước (283/HĐHTKD/2013 ngày 05/03/2013- 01 năm)	10.000.000.000	-
	<b>13.120.862.171</b>	<b>11.450.820.788</b>

(\*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

<b>Đối tượng</b>	<b>Hợp đồng</b>	<b>Thời hạn</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Số tiền</b>
Cty TNHH Hoa Trí Thịện	1435/HĐTD-TDH	6 tháng	1,58%/tháng	590.862.171
Tạp chí Bất Động Sàn Nhà Đất Việt	0112/HĐVV-25/07/2012	20 ngày		30.000.000
Cty CP PT Hạ Tầng Và BĐS Thái Bình Dương	864/HĐ-TD-TDH-13;14/6/13	30 ngày	14,5%/năm	500.000.000

Cty CP Thông Đức	1434/HĐ-TD-TDH-13 ngày 16/10/2013	12 tháng	14%/năm	<u>2.000.000.000</u>
				<u><b>3.120.862.171</b></u>

**5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2013</u>	<u>01/01/2013</u>
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận các Cty thành viên được chia	-	10.957.464.307
Phải thu lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	3.482.690.612	2.702.296.667
Phải thu về lãi tiền cho vay	929.427.000	2.621.690.014
Phải thu về cho mượn vốn	12.478.819.563	666.368.727
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Trường Thọ	3.386.243.566	2.217.472.680
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Phước Bình	1.069.143.108	149.160.000
Phải thu thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN	173.101.846	493.877.597
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1.492.504.012	5.450.068.898
Phải thu khác	905.978.860	1.999.370.964
	<u><b>23.917.908.567</b></u>	<u><b>27.257.769.854</b></u>



**6 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	435.956.673.728	469.253.500.374
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
	<b>435.956.673.728</b>	<b>469.253.500.374</b>

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

	31/12/2013	01/01/2013
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</b>	<b>420.734.436.459</b>	<b>467.270.915.611</b>
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2	24.808.767.151	30.453.439.872
Khu nhà ở Bình Chiểu (6,8ha), Q.TĐ	45.306.928.812	44.777.235.599
Khu Tái định cư P.Bình Chiểu (15,7ha); QTĐ	29.257.078.644	27.476.990.939
Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9	660.819.079	660.819.079
Chung cư TDH Phước Bình, Q.9	47.911.712.550	49.740.126.726
Chung cư TDH Phước Long, Q.9	34.082.306.831	33.439.531.894
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ	8.661.841.521	32.657.350.780
Khu đất 4,6ha đô thị An Phú, Q.2	569.845.203	270.244.019
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	4.973.706.957	5.009.937.094
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	8.306.110.787	8.306.110.787
Khu dân cư Hiệp Bình Phước- Q.Thủ Đức (1,7 ha)	25.809.093.906	25.629.437.355
Khu đất Hiệp Phú	151.924.588	151.924.588
Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort	445.713.268	445.713.268
Khu La Sapinnette Lăng Cô Phước Hợp	323.008.364	323.008.364
Khu đô thị DVTM Long Hội	19.310.642.936	21.571.214.507
Khu 10ha Linh Trung	834.289.628	834.289.628
Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9	772.292.593	772.292.593
Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức	125.454.811.327	150.820.687.326
Khu đất Hiệp Bình Chánh (1,3ha) , Q.TĐ	795.493.248	795.493.248
Căn hộ Tân Hồng Ngọc	-	2.275.606.210
Dự án TDH Tocontap	2.929.433.292	1.822.615.111
Phước Long Spring Tow (3,7ha)- Q.9	39.368.615.774	29.036.846.624
<b>Trung tâm TED</b>	<b>2.428.575.671</b>	<b>288.575.671</b>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>	<b>12.793.661.598</b>	<b>1.694.009.092</b>
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú	12.793.661.598	1.694.009.092
	<b>435.956.673.728</b>	<b>469.253.500.374</b>

**7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	31/12/2013	01/01/2013
Thuế TNDN	2.670.648.604	-
<b>Cộng</b>	<b>2.670.648.604</b>	<b>-</b>

**8 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2013	01/01/2013
Tạm ứng	5.268.005.464	3.723.419.000
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	66.998.496	66.998.496
	<b>5.335.003.960</b>	<b>3.790.417.496</b>

**8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý ; TS khác	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	4.976.793.236	5.918.022.160	3.214.205.552	14.109.020.948
Số tăng trong kỳ	-	465.010.000	14.545.454	479.555.454
- Mua sắm mới	-	465.010.000	14.545.454	479.555.454
Số giảm trong kỳ	-	-	306.352.544	306.352.544
- Thanh lý, nhượng bán			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
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	3.925.450.647	3.035.550.720	2.730.125.198	9.691.126.565
Số tăng trong kỳ	203.003.414	692.746.782	331.959.681	1.227.709.877
- Trích khấu hao	203.003.414	692.746.782	331.959.681	1.227.709.877
Số giảm trong năm	-	-	306.352.544	306.352.544
- Thanh lý, nhượng bán			306.352.544	306.352.544
Số dư cuối kỳ	4.128.454.061	3.728.297.502	2.755.732.335	10.612.483.898
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư đầu năm	1.051.342.589	2.882.471.440	484.080.354	4.417.894.383
Số dư cuối kỳ	848.339.175	2.654.734.658	166.666.127	3.669.739.960



**10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH****NGUYÊN GIÁ**

Số dư đầu năm

Số tăng trong kỳ

- Mua sắm mới

Số giảm trong kỳ

Số dư cuối kỳ

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Số dư đầu năm

Số tăng trong kỳ

- Trích khấu hao

Số giảm trong năm

Số dư cuối kỳ

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Số dư đầu năm

Số dư cuối kỳ

Phần mềm máy  
tính

Cộng

5.094.274.315

5.094.274.315

8.586.382.000

8.586.382.000

8.586.382.000

8.586.382.000

-

-

13.680.656.315

13.680.656.315

5.087.007.212

5.087.007.212

7.267.103

7.267.103

7.267.103

7.267.103

-

-

5.094.274.315

5.094.274.315

7.267.103

7.267.103

8.586.382.000

8.586.382.000

**11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Xây dựng cơ bản dở dang

- Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức

- Dự án phần mềm SAP ERP

31/12/2013

01/01/2013

94.888.637

8.681.270.637

94.888.637

94.888.637

-

8.586.382.000

94.888.637

8.681.270.637

**12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ****NGUYÊN GIÁ**

Số dư đầu năm

Số dư cuối kỳ

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Số dư đầu năm

Số tăng trong kỳ

- Trích khấu hao

Số giảm trong năm

Số dư cuối năm

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Số dư đầu năm

Số dư cuối kỳ

Nhà cửa

Cộng

11.740.332.435

11.740.332.435

11.740.332.435

11.740.332.435

3.703.414.102

3.703.414.102

677.096.364

677.096.364

677.096.364

677.096.364

4.380.510.466

4.380.510.466

8.036.918.333

8.036.918.333

7.359.821.969

7.359.821.969

**13 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**Đầu tư vào công ty con<sup>(1)</sup>

- Cty TNHH QL &amp; KD Chợ NS Thủ Đức

- Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình

- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (\*)

- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức

- Công ty CP Thông Đức

- Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức

- Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh<sup>(2)</sup>

31/12/2013

01/01/2013

394.960.871.236

392.854.736.986

37.000.000.000

36.393.865.750

24.889.158.681

24.889.158.681

19.845.712.555

19.845.712.555

143.766.000.000

143.766.000.000

158.310.000.000

158.310.000.000

10.900.000.000

9.650.000.000

250.000.000

-

445.441.884.787

447.403.223.287



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

**Báo cáo tài chính**

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3

Kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 31/12/2013

- Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức			129.161.260.800	129.161.260.800
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú			54.400.000.000	54.400.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á			11.000.000.000	11.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú			309.661.500	500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long			27.192.701.000	27.192.701.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng			26.695.200.000	26.695.200.000
- Công ty CP Sản xuất Thương mại Gia Đức (*)				3.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức			4.775.000.000	4.775.000.000
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh			95.550.000.000	95.550.000.000
- Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định (**)			54.000.000.000	54.000.000.000
- Công ty LD Thuduchouse Property Venture			41.129.061.487	41.129.061.487
(*) Bán 100% cổ phần theo 1311/NQ-HĐQT 20/09/2013				
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)			1.229.000.000	-

<b>CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	Số lượng CP	Số lượng CP	<b>558.017.758.204</b>	<b>537.817.650.569</b>
<b>Đầu tư chứng khoán</b>			<b>170.952.909.952</b>	<b>171.452.909.952</b>

- Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (*)	109.350	109.350	8.593.500.000	8.593.500.000
- Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)	156.942	142.675	10.227.309.952	10.227.309.952
- NHTMCP Phương Đông (OCB) (**)	3.607.116	3.607.116	31.867.800.000	31.867.800.000
- Tổng Cty CP Phong Phú (**)	3.172.500	3.172.500	37.154.700.000	37.154.700.000
- CTCP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PP	2.119.680	2.119.680	30.009.600.000	30.009.600.000
- CTCP XNK & ĐT TTHuế (CĐ chiến lược)	306.000	306.000	4.500.000.000	4.500.000.000
- Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	320.000	320.000	3.200.000.000	3.200.000.000
- Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)		50.000		500.000.000
- Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may	3.450.000	3.450.000	41.400.000.000	41.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000

**Góp vốn hợp tác kinh doanh** **385.814.848.252** **366.364.740.617**

- Góp vốn HTKD với Cty CP ĐT XD TM DV DL Đô Thành			211.428.125	211.428.125
- Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An (GD2)			73.019.130.189	69.448.961.506
- Góp vốn Đầu tư khu tái định cư Tam Tân			290.497.641	290.497.641
- Góp vốn Đầu tư TTTM Phường Phước Long B			174.399.406.544	168.810.172.182
- Góp vốn Cty CP PTnhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức			58.119.015.620	58.119.015.620
- Góp vốn hợp tác Sân giao dịch ThucDuc House Vinatexland			1.285.332.380	2.311.674.380
- Góp vốn ĐTDA TT TMDV VP Xanh - Cty CP TMDV Sài Gòn			11.995.045.753	8.318.421.008
- Góp vốn dự án khu nhà ở TDH - Tocontap			18.494.992.000	18.342.550.000
Góp vốn dự án Trường TH Tiến Thịnh - Cty TNHH TM Tiến Thịnh			48.000.000.000	40.512.020.155

**Cho vay dài hạn** **1.250.000.000**

- Công ty Cổ Phần Thông Đức (***)			1.250.000.000	-
-----------------------------------	--	--	---------------	---

**Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn <sup>(5)</sup>** **(117.223.123.644)** **(108.412.355.644)**

**Cộng** **1.281.197.390.583** **1.269.663.255.198**

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

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

(\*\*\*) Hợp đồng vay số : 1685/HĐ -ĐĐ TDH -13 ngày 09/12/2013; HMTD là 28 tỷ; Mục đích vay : thanh toán nợ vay ngân hàng; thời hạn cho vay: 4 năm tính từ ngày giải ngân 10/12/2013; lãi suất 12% thả nổi theo ngân hàng Đại Á.

**(1) Chi tiết đầu tư vào công ty con**

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

<b>Tên công ty</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>	<b>Hoạt động KD chính</b>
Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	100,00%	100,00%	Dịch vụ



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

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3

**Báo cáo tài chính**

Kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 31/12/2013

Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	100,00%	99,60%	Sản xuất nước đá
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	70,00%	70,00%	Dịch vụ
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	70,00%	70,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Thông Đức	71,96%	71,96%	Khách sạn, nhà hàng
Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75,00%	75,00%	Kinh doanh bất động sản
Cty CP Thuduchouse Wood Trading	100,00%	58,00%	Kinh doanh vật liệu,

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty như sau:	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	40,00%	40,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	27,00%	27,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	36,67%	36,67%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	37,59%	37,59%	Dệt may và đầu tư
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49%	22,49%	Đầu tư tài chính
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	47,75%	47,75%	Xây lắp
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	30,00%	30,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty LD Thuduchouse Property Venture	100,00%	50,00%	Kinh doanh bất động sản
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	24,58%	24,58%	Quảng cáo, tư vấn ...

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

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

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

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109.350	1.979.235.000	8.593.500.000	(6.614.265.000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156.942	3.609.666.000	10.227.309.952	(6.617.643.952)
Công ty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	9.750.528.000	30.009.600.000	(20.259.072.000)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	Tỷ lệ sở hữu	Vốn CSH theo báo cáo tài chính	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng tổn thất
	(1)	(2)	(3)	(4) = (1) x (2) - (3)
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	22,49%	65.181.391.144	26.695.200.000	(13.806.086.868)
Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế (1)	17,29%	18.909.086.316	4.500.000.000	(1.230.618.976)
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình (1)	100%	15.255.162.511	24.889.158.681	(8.628.496.610)

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

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3

**Báo cáo tài chính**

Kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 31/12/2013

Công ty CP Thông Đức <sup>(1)</sup>	71,96%	132.315.043.009	158.310.000.000	(57.604.257.410)
Cty CP Đầu tư Phúc Thịnh Đức(1)	70%	201.430.323.818	143.766.000.000	(1.573.720.943)
Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75%	9.091.228.979	10.150.000.000	(888.961.885)

---

**(117.223.123.644)**

(1) Vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.



**14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí thuê tài sản dài hạn Văn phòng	887.040.000	876.330.000
Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất Văn phòng	48.176.217	1.385.355.609
Chi phí bán hàng chờ phần bổ	1.196.904.221	1.206.904.221
Chi phí sửa chữa hồ bơi	59.611.884	139.094.376
Chi phí lãi vay góp vốn DA Chung cư Phúc Thịnh Đức (2)	-	7.537.282.248
Chi phí lãi vay góp vốn DA Phố Minh Khai (2)	-	7.537.282.249
Chi phí SC nội thất TED	55.498.748	54.835.000
	<b>2.247.231.070</b>	<b>18.737.083.703</b>

**15 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI**

	31/12/2013	01/01/2013
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
	<b>3.147.146.933</b>	<b>3.147.146.933</b>

**16 TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2013	01/01/2013
Ký quỹ dài hạn BQL Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô	4.000.000.000	8.000.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng	2.328.354.000	2.328.354.000
	<b>6.328.354.000</b>	<b>10.328.354.000</b>

**17 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2013	01/01/2013
<b>Vay ngắn hạn (*)</b>	<b>151.795.116.906</b>	<b>247.833.258.503</b>
- Vay ngân hàng	122.295.116.906	215.333.258.503
- Vay tổ chức khác	29.500.000.000	32.500.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (**)</b>	<b>68.315.000.000</b>	<b>46.550.000.000</b>
	<b>220.110.116.906</b>	<b>294.383.258.503</b>

**(\*) Chi tiết vay ngắn hạn:**

	31/12/2013	01/01/2013
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>122.295.116.906</b>	<b>215.333.258.503</b>
- Ngân hàng TMCP Đại Á - CN HCM (1)	49.938.111.822	149.306.466.327
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (2)	22.276.921.111	34.027.211.233
- NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn (3)	36.180.083.973	31.999.580.943
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (4)	13.900.000.000	
<b>Vay tổ chức khác</b>	<b>29.500.000.000</b>	<b>32.500.000.000</b>
- Tổng Công ty Phong Phú (5)	3.500.000.000	25.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (6)	3.500.000.000	6.000.000.000
- Cty TNHH XD Phong Đức (7)	1.000.000.000	1.500.000.000
- Cty TC CP Dệt may VN (8)	20.000.000.000	-
- Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức (9)	1.500.000.000	-
	<b>151.795.116.906</b>	<b>247.833.258.503</b>

**VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)****(\*\*) Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả**

	31/12/2013	01/01/2013
Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn	4.400.000.000	8.800.000.000
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh	6.500.000.000	7.750.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần đại Á (1)	55.895.000.000	30.000.000.000
NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn	1.520.000.000	

68.315.000.000

46.550.000.000

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn****(1) Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012-BBTT 31/07/2013 NH TM Cổ Phần Đại Á****Hợp đồng tín dụng số HM12/0227/HCM ngày 31/07/2013- NH TM Cổ Phần Đại Á, với các chi tiết sau:**

- Hạn mức tín dụng: 50 tỷ đồng VND.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh (31/12/2012 từ 15% đến 20%/năm).
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản quyền SDD.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 9.858.534.923 đồng + 40.079.576.899 đồng.

**(2) NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :****a) Hợp đồng tín dụng số 12.33.0003/HĐTĐHM ngày 16/07/2012 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :**

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản quyền SDD 72 căn hộ
- TDH Trường Thọ.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 13.354.350.826 đồng.

**b) Hợp đồng tín dụng số 23/13/HĐTĐHM/NHCT946-TDĐH 13/08/2013 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :**

- Hạn mức tín dụng: 22.299.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản quyền SH 72 căn hộ TDH Trường Thọ
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 8.922.570.285 đồng.



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

a) Hợp đồng tín dụng số H.M.0146.11/ HĐTĐ ngày 16/09/2011, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 17.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp quyền sử dụng đất.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 13.680.083.973đồng.

b) Hợp đồng tín dụng số H.M.0242.12/ HĐTĐ ngày 28/11/2012, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 8.000.000.000đồng.

c) Hợp đồng tín dụng số H.M.0181.13/ HĐTĐ ngày 25/12/2013 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 36.500.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 14.500.000.000đồng.

(4) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.13.14 ngày 18/07/2013 - NHTMCP VN Thương Tín CNHCM (Vietbank)

- Hạn mức tín dụng: 13.900.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 13.900.000.000đồng.

(5) Hợp đồng tín dụng số 92/HĐ.PP-TDH ngày 20/06/2011; PL ngày 17/12/2012 -Tổng Cty CP Phong Phú:

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 11,5%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 3,5 tỷ đồng.

(6) Hợp đồng tín dụng số 1204/HĐ- DAL- TDH-11 ngày 14/12/2011; PL 26/03/2013 - Cty CP Địa Ốc Đại Á:

- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 01 tháng;
- Lãi suất cho vay: 11%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 3,5tỷ đồng.

(7) Hợp đồng tín dụng số 030/HĐCV12 ngày 16/01/2012; PL 07-15/03/2013- Cty TNHH XD Phong Đức:

- Hạn mức tín dụng: 1.500.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 3 tháng;
- Lãi suất cho vay: 12%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 1 tỷ đồng.

(8) Hợp đồng tín dụng số 04/2013/HĐKT-NH ngày 21/03/2013- Cty tài chính CP Dệt May CN CN TPHCM với các điều khoản sau :



- Hạn mức tín dụng: 20 tỷ đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 10 tháng;
- Lãi suất cho vay: 13,% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp cổ phần Tổng Cty Phong Phú và Cty CP Đầu Tư Phước Long
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20 tỷ đồng.

**(9) Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức :****(a) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐCV ngày 05/02/2013 với các điều khoản sau :**

- Hạn mức tín dụng: 700.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 12% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 700.000.000 đồng.

**(b) Hợp đồng tín dụng số 03/HĐCV ngày 26/03/2013 với các điều khoản sau :**

- Hạn mức tín dụng: 600.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 12% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 600.000.000 đồng.

**(c) Hợp đồng tín dụng số 04/HĐCV ngày 25/06/2013 với các điều khoản sau :**

- Hạn mức tín dụng: 200.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 12% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 200.000.000 đồng.

**18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	31/12/2013	01/01/2013
Thuế giá trị gia tăng	4.584.343.806	263.691.575
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	15.694.107.125
Thuế thu nhập cá nhân	33.628.359	126.998.816
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	426.034.960	426.034.960
	<b>5.044.007.125</b>	<b>16.510.832.476</b>

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.

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2013	01/01/2013
Trích trước CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Trích trước chi phí phải trả khác	969.539.298	4.454.545
	<b>13.558.127.029</b>	<b>12.593.042.276</b>



	31/12/2013	01/01/2013
<b>20 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC</b>		
Kinh phí công đoàn	77.651.567	366.839.151
Bảo hiểm xã hội	35.314.418	-
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	1.328.137.582	1.328.137.582
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.630.000.000	512.000.000
Phải trả cổ tức, trái tức cho cổ đông	2.113.346.000	6.758.250.506
Phải trả lãi vay	3.176.550.294	3.464.643.587
Phải trả tạm mượn vốn	5.226.106.355	19.441.684.940
Phải trả, phải nộp khác	783.622.413	653.835.717
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town	24.504.615.132	5.753.875.622
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	2.361.025.523	1.832.066.542
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1.883.923.969	1.327.329.579
	<b>52.120.293.253</b>	<b>41.438.663.226</b>
<b>21 . PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	882.887.618	712.637.618
Phải trả dài hạn khác:	49.934.229.260	55.016.865.737
- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2	39.912.818.373	39.912.818.373
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty Đầu Tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
- Nhận góp vốn đầu tư mua cổ phần Quỹ Tăng trưởng Việt Long của TCT CP Phong Phú.	-	657.782.909
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi.	91.438.998	183.538.998
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang.	8.372.110.343	8.372.110.343
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị mới Bình Chiểu với Công ty CP XD&KD Địa ốc Hòa Bình.	1.472.776.546	5.805.530.114
	<b>50.817.116.878</b>	<b>55.729.503.355</b>
<b>22 VAY VÀ NỢ DÀI HẠN</b>		
<b>Vay dài hạn <sup>(*)</sup></b>	<b>273.100.000.000</b>	<b>62.150.000.000</b>
- Vay ngân hàng	269.350.000.000	51.900.000.000
- Vay tổ chức khác	3.750.000.000	10.250.000.000
<b>Nợ dài hạn <sup>(**)</sup></b>	<b>88.063.489.000</b>	<b>208.873.100.000</b>
- Trái phiếu phát hành	88.063.489.000	208.873.100.000
	<b>361.163.489.000</b>	<b>271.023.100.000</b>
(**) Số lượng trái phiếu chuyển đổi Thuduc House 2010 đã phân phối 2.088.731 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu, kỳ hạn 36 tháng, lãi suất 7%/năm, kỳ trả lãi 12 tháng, ngày phát hành 17/11/2010. Ngày 17/11/2013 đến hạn trả.		
<b>(*) Chi tiết vay dài hạn</b>		
Vay Ngân hàng	269.350.000.000	51.900.000.000
- NH TMCP Công thương VN - CN Đông Sài Gòn <sup>(1)</sup>	-	4.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Đại Á <sup>(2)</sup>	260.870.000.000	47.500.000.000
- NH PTN ĐB Sông Cửu Long -CN Chợ Lớn <sup>(3)</sup>	8.480.000.000	
Vay tổ chức khác	3.750.000.000	10.250.000.000
- Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh <sup>(4)</sup>	3.750.000.000	10.250.000.000
	<b>273.100.000.000</b>	<b>62.150.000.000</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn**

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

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

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

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

**- Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả là 4.400.000.000 đồng.**

a.Hợp đồng tín dụng số 11/024/HCM ngày 09/03/2011- NH TM CP Đại Á, với các điều khoản chi tiết (2) sau:

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 100 tỷ VND;
- Thời hạn giải ngân: 12 tháng
- Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
- Mục đích vay: Góp vốn dự án nhà ở và TT TM DV Tại P.Phước Long B, Quận 9.
- Lãi suất cho vay: Lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản;

**Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ 51,1 tỷ đ. Vay dài hạn đến hạn trả 9,195 tỷ đồng.**

(2) b.Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012- PL 31/07/2013 với chi tiết sau:

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 100 tỷ VND;
- Thời hạn giải ngân: 48 tháng
- Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
- Lãi suất cho vay: Lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản;

**Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ 81,77 tỷ đ. Vay dài hạn đến hạn trả 14,7 tỷ đồng.**

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

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 250 tỷ VND;
- Thời hạn giải ngân: 12 tháng
- Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
- Mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn
- Lãi suất cho vay: Lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- Hình thức : đảm bảo bằng tài sản;

**Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ 128 tỷ đ. Vay dài hạn đến hạn trả 32 tỷ đồng.**



**(3) Hợp đồng DA 0096.13/HĐTD ngày 09/08/2013- NH PTN ĐBSCL, với các điều khoản chi tiết sau:**

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 10 tỷ đồng;

Mục đích vay: Góp vốn KD với Công ty CP Thương Mại -DV Sài Gòn (SATRASECO) để đầu tư

- XD TT Cao Ốc Hàng Xanh tại số 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.

- Thời hạn cho vay: 84 tháng;

- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.

- Hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản;

**Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ 8.480.000.000đ. Vay dài hạn đến hạn trả**

- **1.520.000.000đồng.**

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 40 tỷ đồng;

- Mục đích vay: Đầu tư XD CC TDH Phước Bình

- Thời hạn cho vay: 60 tháng;

- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh

- Hình thức bảo đảm tiền vay: bảo lãnh tín dụng

- **Số dư nợ gốc vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ là 3.750.000.000 đồng + Số dư nợ gốc dài hạn đến hạn trả cuối năm 2013 là 6.500.000.000đồng.**

**23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (bảng ngang)**

22 · NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
<b>1. Số dư đầu năm</b>	<b>378.750.000.000</b>	<b>433.026.847.171</b>	<b>(2.962.357.112)</b>	<b>430.012.727.990</b>	<b>37.875.000.000</b>	<b>18.186.407.700</b>	<b>1.294.888.625.749</b>
<b>2. Tăng trong kỳ này</b>	<b>2.754.200.000</b>	<b>3.279.670.000</b>	<b>1.250.000</b>	-	-	<b>4.830.766.163</b>	<b>10.865.886.163</b>
Tăng trong kỳ	2.754.200.000	3.279.670.000	1.250.000			-	6.035.120.000
Lợi nhuận tăng trong kỳ		-		-	-	4.830.766.163	4.830.766.163
<b>3. Giảm trong kỳ này</b>	-	-		<b>2.555.611.267</b>	-	<b>1.797.955.115</b>	<b>4.353.566.382</b>
Giảm khác (*)	-	-		2.555.611.267	-	-	2.555.611.267
Phân phối LN						1.797.955.115	1.797.955.115
<b>4. Số dư cuối kỳ này</b>	<b>381.504.200.000</b>	<b>436.306.517.171</b>	<b>(2.963.607.112)</b>	<b>427.457.116.723</b>	<b>37.875.000.000</b>	<b>21.219.218.748</b>	<b>1.301.398.445.530</b>

(\*) Truy thu thuế TNDN; phạt theo 287/QĐ -CT-KT4 28/01/2013 của Cục Thuế TP.HCM



**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	31/12/2013	Tỷ lệ (%)	01/01/2013
Vốn góp của các cổ đông	100%	381.504.200.000	100%	378.750.000.000
	<b>100%</b>	<b>381.504.200.000</b>	<b>100%</b>	<b>378.750.000.000</b>

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

	31/12/2013	01/01/2013
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	381.504.200.000	378.750.000.000
- Vốn góp đầu năm	378.750.000.000	378.750.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	2.754.200.000	
- Vốn góp cuối kỳ	381.504.200.000	378.750.000.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

- Nghị quyết 563/NQ - Đại hội cổ đông Công ty ngày 18/04/2013 không phân phối cổ tức cho năm 2012.

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.150.420	37.875.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	38.150.420	37.875.000
- Cổ phiếu phổ thông	38.150.420	37.875.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	180.060	179.990
- Cổ phiếu phổ thông	180.060	179.990
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37.970.360	37.695.010
- Cổ phiếu phổ thông	37.970.360	37.695.010

Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần

**e) Các quỹ công ty :**

	31/12/2013	01/01/2013
Quỹ đầu tư phát triển	427.457.116.723	430.012.727.990
Quỹ dự phòng tài chính	37.875.000.000	37.875.000.000
	<b>465.332.116.723</b>	<b>467.887.727.990</b>

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

- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để mở rộng kinh doanh trong tương lai; bổ sung vốn điều lệ của Công ty.
- Quỹ dự phòng tài chính theo điều lệ tổ chức và hoạt động Cty được trích lập không vượt quá 10% lợi nhuận sau thuế và được trích đến khi bằng 10% vốn điều lệ. Quỹ dự phòng tài chính được dùng :
  - + Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh.
  - + Bù đắp khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.

**23 . VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG**

	31/12/2013	01/01/2013
Tài sản giữ hộ <sup>(1)</sup>	22.737.627.000	22.737.627.000
	<b>22.737.627.000</b>	<b>22.737.627.000</b>

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

<b>24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<b>NĂM 2013</b>	<b>NĂM 2012</b>
Doanh thu bán hàng hóa	287.335.716.134	148.407.915.753
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.952.106.588	6.806.444.571
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.943.606.147	1.307.831.396
	<b>296.231.428.869</b>	<b>156.522.191.720</b>
<b>25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	<b>NĂM 2013</b>	<b>NĂM 2012</b>
Hàng bán bị trả lại	40.196.486.724	88.396.636.532
	<b>40.196.486.724</b>	<b>88.396.636.532</b>
<b>26 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<b>NĂM 2013</b>	<b>NĂM 2012</b>
Doanh thu thuần về bán hàng hóa	247.139.229.410	60.011.279.221
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	6.952.106.588	6.806.444.571
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	1.943.606.147	1.307.831.396
	<b>256.034.942.145</b>	<b>68.125.555.188</b>
<b>27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	<b>NĂM 2013</b>	<b>NĂM 2012</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	148.816.887.140	31.284.081.695
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.153.427.384	4.509.545.805
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	1.139.058.694	1.225.524.676
	<b>155.109.373.218</b>	<b>37.019.152.176</b>
<b>28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>NĂM 2013</b>	<b>NĂM 2012</b>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	369.841.869	3.754.136.161
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		797.697.609
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.826.121.487
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.477.117.910	26.627.256.647
Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán	-	47.775.719.656
	<b>10.846.959.779</b>	<b>80.780.931.560</b>
<b>29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<b>NĂM 2013</b>	<b>NĂM 2012</b>
Lãi tiền vay	61.573.513.627	42.731.661.230
Dự phòng đầu tư chứng khoán dài hạn	8.810.768.000	11.349.856.997
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán, LD	22.422.099	3.974.763.431



	<b>70.406.703.726</b>	<b>58.056.281.658</b>
<b>30 THU NHẬP KHÁC</b>	NĂM 2013	NĂM 2012
Thu nhập từ thanh lý tài sản	40.000.000	5.363.637
Phạt vi phạm hợp đồng	2.319.241.879	2.826.776.551
Thu nhập từ bồi thường kênh ba bò	1.138.130.000	-
Thu nhập khác	15.651.032	1.262.608.414
	<b>3.513.022.911</b>	<b>4.094.748.602</b>
<b>31 CHI PHÍ KHÁC</b>	NĂM 2013	NĂM 2012
Phạt vi phạm hợp đồng	1.461.818.426	-
Chi phí khác	488.738.703	257.611.345
	<b>1.950.557.129</b>	<b>257.611.345</b>
<b>32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>	NĂM 2013	NĂM 2012
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<b>4.830.766.163</b>	<b>20.100.573.909</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		<b>479.230.883</b>

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

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

Tên công ty / Mối quan hệ	Giao dịch	Giá trị giao dịch năm 2013
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Nhờ thu tiền ô vựa	51.068.692.147
	Thuê văn phòng	942.994.248
	Dịch vụ	196.363.636
	TDH chuyển trả tiền mượn vốn	3.800.000.000
	Lợi nhuận được chia	1.754.700.865
	Phí thu hộ	183.510.575
	Góp vốn	606.134.250
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ- Công ty con	Thuê văn phòng	98.683.504
	Lợi nhuận	422.795.847
	Thuê đất đặt quảng cáo	15.000.000
	Dịch vụ quản lý chung cư	2.232.489.613
	Cung cấp DV quảng cáo	481.125.000
Công ty Cổ Phần Thông Đức Công ty con	Dịch vụ phòng	26.878.181
	Mua - bán xe ô tô	455.000.000
	Vay vốn TDH	3.250.000.000
	Trả vốn vay	10.829.958.617
	Trả lãi vay	1.626.017.947
	Chi phí lãi vay	63.027.778
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Công ty con	Mua hàng	16.936.366
Cty TNHH Phúc Thịnh Đức Công ty con	Thuê văn phòng	152.727.276
	TDH vay vốn	1.500.000.000
	Lãi vay	149.386.644
Cty cổ phần Đầu Tư Huế Nhà Thủ Đức Công ty con	Góp vốn	1.250.000.000





Chi phí nhân công	10.002.653.459	4.408.650.964
Chi phí khấu hao	1.457.798.484	1.703.550.932
Chi phí DV mua ngoài	42.537.272.118	49.676.505.333
Chi phí khác bằng tiền	52.093.784.067	6.056.641.448
<b>Cộng</b>	<b>106.888.594.455</b>	<b>62.181.174.551</b>

### 35 THÔNG TIN KHÁC

#### 1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

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

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

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

#### 3 Thông tin hoạt động liên tục

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

#### 4 Những thông tin khác

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


Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

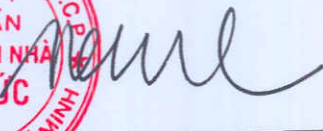
Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn



TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ CHÍ HIẾU