

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 HỢP NHẤT

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 HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2013

STT	Tên hồ sơ	Số trang
1	Bảng cân đối kế toán	1-2
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	3
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	4
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính	5-34

Lập, ngày 14 tháng 02 năm 2014

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ CHÍ HIẾU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		993.983.989.098	952.336.718.666
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	46.057.019.340	38.063.865.960
111	1. Tiền		45.250.895.649	31.473.865.960
112	2. Các khoản tương đương tiền		806.123.691	6.590.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4.	31.408.882.171	2.608.882.171
121	1. Đầu tư ngắn hạn		31.408.882.171	2.608.882.171
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		457.407.159.424	421.621.039.390
131	1. Phải thu của khách hàng		197.318.292.226	169.836.292.139
132	2. Trả trước cho người bán		148.086.809.898	138.900.212.277
135	5. Các khoản phải thu khác	5	112.002.057.300	112.884.534.974
140	IV. Hàng tồn kho	6.	448.442.812.651	479.073.525.387
141	1. Hàng tồn kho		448.442.812.651	479.073.525.387
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.668.115.512	10.969.405.758
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	7	850.272.145	513.302.685
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		780.727.502	5.515.079.693
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	8	2.764.677.442	29.186.342
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	6.272.438.423	4.911.837.038
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.273.300.316.985	1.264.075.941.071
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		180.557.766.187	190.305.346.765
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	152.618.677.040	162.888.758.668
222	- Nguyên giá		206.072.001.126	207.509.499.008
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(53.453.324.086)	(44.620.740.340)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	11.387.387.042	3.019.512.173
228	- Nguyên giá		17.407.331.984	8.852.949.984
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.019.944.942)	(5.833.437.811)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	16.551.702.105	24.397.075.924
240	III. Bất động sản đầu tư	13	7.359.821.969	8.036.918.333
241	- Nguyên giá		11.740.332.435	11.740.332.435
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.380.510.466)	(3.703.414.102)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	1.036.985.462.700	1.010.379.195.893
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		473.543.054.425	476.678.365.752
258	3. Đầu tư dài hạn khác		598.164.008.204	571.213.900.569
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		(34.721.599.929)	(37.513.070.428)
260	V. Tài sản dài hạn khác		44.652.325.007	50.801.225.250
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	31.176.734.074	33.325.634.317
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	16	3.147.146.933	3.147.146.933
268	3. Tài sản dài hạn khác	17	10.328.444.000	14.328.444.000
269	VI. Lợi thế thương mại	18	3.744.941.122	4.553.254.830
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.267.284.306.083	2.216.412.659.737

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		810.715.923.429	801.045.253.091
310	I. Nợ ngắn hạn		382.860.450.971	443.155.323.781
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	227.610.116.906	304.133.258.503
312	2. Phải trả cho người bán		44.252.599.975	47.981.478.644
313	3. Người mua trả tiền trước		22.998.494.409	20.005.512.795
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	8.568.638.053	18.780.721.880
315	5. Phải trả người lao động		6.429.035.788	4.269.908.115
316	6. Chi phí phải trả	21	13.558.127.029	12.593.042.276
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	22	56.079.529.769	33.422.504.126
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.363.909.042	1.968.897.442
330	II. Nợ dài hạn		427.855.472.458	357.889.929.310
333	3. Phải trả dài hạn khác	23	51.941.983.458	56.832.369.935
334	4. Vay và nợ dài hạn	24	375.913.489.000	294.023.100.000
338	8. Doanh thu chưa thực hiện		-	7.034.459.375
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.368.738.230.408	1.340.313.369.453
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	1.368.738.230.408	1.340.313.369.453
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		381.504.200.000	378.750.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		438.187.207.026	434.907.537.026
414	4. Cổ phiếu quỹ		(2.963.607.112)	(2.962.357.112)
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	37.754.812
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		462.285.868.909	464.366.125.872
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		47.646.937.311	47.331.192.087
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		42.077.624.274	17.883.116.768
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
439	C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		87.830.152.247	75.054.037.193
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.267.284.306.083	2.216.412.659.737

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	26	27.043.058.000	27.043.058.000
5. Ngoại tệ các loại (USD)		1532.72	

Người lập

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn



Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám Đốc

Lê Chí Hiếu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	135.133.473.381	42.287.174.764	449.889.288.569	288.383.555.328
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	9.635.369.734	68.756.637.849	40.407.719.341	88.447.806.690
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	29	125.498.103.647	(26.469.463.085)	409.481.569.228	199.935.748.638
11	4. Giá vốn hàng bán	30	75.574.541.775	(32.595.113.223)	279.898.238.637	151.063.799.958
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		49.923.561.872	6.125.650.138	129.583.330.591	48.871.948.680
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	31	1.345.121.744	50.721.207.744	10.734.030.757	78.610.963.291
22	7. Chi phí tài chính	32	8.349.655.825	6.771.977.586	48.660.373.105	47.225.925.241
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		16.454.542.480	15.239.745.862	51.428.379.997	51.177.074.994
24	8. Chi phí bán hàng		2.156.146.309	1.131.179.102	5.619.636.703	6.824.097.574
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		14.904.367.437	16.405.032.024	51.801.546.362	50.773.334.886
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		25.858.514.045	32.538.669.170	34.235.805.178	22.659.554.270
31	11. Thu nhập khác	33	1.348.132.236	3.039.732.669	4.378.483.924	6.742.770.588
32	12. Chi phí khác	34	1.185.789.899	333.908.526	2.794.823.400	3.307.622.864
40	13. Lợi nhuận khác		162.342.337	2.705.824.143	1.583.660.524	3.435.147.724
45	14. Phần lãi (lỗ) trong Cty liên kết, liên doanh	35	(4.163.402.737)	(4.236.485.125)	(4.431.214.524)	4.857.482.740
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		21.857.453.645	31.008.008.188	31.388.251.178	30.952.184.734
51	16. Chi phí thuế thu nhập DN hiện hành	36	1.179.392.494	1.896.397.583	4.341.296.758	3.224.076.286
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	234.134.215
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN		20.678.061.151	29.111.610.605	27.046.954.420	27.493.974.233
61	18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	37	(635.117.681)	(915.267.363)	(2.218.477.110)	(5.283.831.358)
62	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ		21.313.178.832	30.026.877.968	29.265.431.530	32.777.805.591
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	561	792	771	870

Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lê Chí Hiếu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý IV năm 2013
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		328.240.289.095	341.110.119.740
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(172.965.716.182)	(151.245.227.649)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(65.003.198.912)	(63.546.304.218)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(66.037.028.162)	(62.887.090.163)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(18.811.626.113)	(14.762.791.777)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		204.922.112.809	162.579.149.925
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(229.963.561.523)	(206.539.065.454)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(19.618.728.988)	4.708.790.404
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.059.884.025)	(986.692.273)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		42.136.363	938.675.379
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(21.970.000.000)	(8.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		15.349.958.617	13.133.781.893
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(89.448.295.813)	(130.967.214.747)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49.647.896.290	108.100.795.774
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.458.891.058	25.771.439.718
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(36.979.297.510)	7.990.785.744
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	1.700.000.000
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(680.000)	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		374.275.243.383	308.986.213.100
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(309.932.847.927)	(320.322.099.906)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		249.464.422	(13.787.248.957)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		64.591.179.878	(23.423.135.763)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		7.993.153.380	(10.723.559.615)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		38.063.865.960	48.787.425.575
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	46.057.019.340	38.063.865.960

Người lập

Lê Ngọc Châu
Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn
Quan Minh Tuấn



Lập ngày 14 tháng 2 năm 2014

Tổng Giám Đốc

Lê Chí Hiếu
Lê Chí Hiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 01/05/2013 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: 380.930.860.000 VND. 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.

Tại ngày 31/12/2013 Công ty mẹ có 102 nhân viên; 01/01/2013 : 107 nhân viên.

Thông tin về các Công ty con, Công ty liên doanh Công ty liên kết :

Thông tin về các Công ty con như sau:

Tổng số các công ty con: 7 công ty, trong đó:

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 7 công ty.

Thông tin chi tiết về các công ty con :

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Cty TNHH Quản lý & KD Chợ nông sản Thủ Đức (*)	Số 141, quốc lộ 1A, P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Dịch vụ
Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, KP 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100,00%	99,60%	Sản xuất nước đá
Cty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Dịch vụ
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Lầu 6, 13-15-17 Trương Định, P.6, Quận 3-TP.HCM	70,00%	70,00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Thông Đức	Số 01 Phan Chu Trinh, P.9, TP đà Lạt, Tỉnh lâm Đồng	71,96%	71,96%	Khách sạn, nhà hàng
Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phúc Lộc Tỉnh Thừa Thiên Huế	75,00%	75,00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Thuduchouse Wood Trading	13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM	100%		KD Nông lâm - sản, 58% thực phẩm, VLXD :

Thông tin về các công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm báo cáo :

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết: 13 công ty, trong đó:

- Số lượng các công ty liên kết được hợp nhất: 06, danh sách cụ thể như sau:
 - + Công ty CP Phát triển nhà Deawon –Thủ Đức;
 - + Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú;
 - + Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á;
 - + Công ty CP Đầu tư Phước Long;
 - + Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng;
 - + Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức;
- Số lượng các công ty liên doanh được hợp nhất: 01 công ty, cụ thể như sau:
 - + Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).
- Số lượng các công ty liên kết chưa được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 05 công ty, danh sách cụ thể như sau:
 - + Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú; (1)
 - + Công ty TNHH Bách Phú Thịnh; (1)
 - + Công ty Cổ Phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định; (1)
 - + Công ty liên doanh CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương; (2)& (3)
 - + Công ty TNHH TM Vận tải Dịch vụ Than Ngọc Thành. (2) & (3)
 - + Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS) (2)

(1) Ba công ty không được hợp nhất là do đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Hai công ty không được hợp nhất là do khoản đầu tư này không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

(3) Đầu tư gián tiếp qua Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (Công ty con)

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác;
- Sản xuất gạch, ngói, gạch bông (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị;
- Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức;
- Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước công trình;
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư;
- Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép: dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột 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

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

Niên độ kế toán của Cty 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

Áp dụng hình thức kế toán : nhật ký chung

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Góp vốn liên doanh

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào các liên doanh được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10-50	năm
- Máy móc, thiết bị	5-10	năm
- Phương tiện vận tải	6-10	năm
- Thiết bị văn phòng	3-5	năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	3-5	năm
- Phần mềm máy tính	3-6	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 dài hạn

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

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

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

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày 31/12/2013.

- 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 31/12/2013 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 phụ 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 năm 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.

Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung 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 hủy 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 được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt 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 Nghị quyết chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông Cty.

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. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ phải trả dài hạn vào chi phí dẫn đến kết quả kinh doanh của công ty bị lỗ, một phần chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để công ty không bị lỗ nhưng mức ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Số chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được theo dõi và tiếp tục phân bổ vào chi phí trong các năm tiếp theo với thời gian tối đa là 5 năm.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" thì các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số được xác định là phần lợi ích trong kết quả hoạt động thuần và giá trị tài sản thuần của một công ty con tương ứng với các phần lợi ích không phải do công ty mẹ sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con.

Các khoản lỗ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông thiểu số trong công ty con được hợp nhất có thể lớn hơn số vốn của họ trong công ty con. Khoản lỗ vượt trên phần vốn của các cổ đông thiểu số này được tính giảm vào phần lợi ích của công ty mẹ trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp các khoản lỗ đó. Nếu sau đó công ty con có lãi, khoản lỗ đó sẽ được phân bổ vào phần lợi ích của công ty mẹ cho tới khi phần lỗ trước đây do công ty mẹ gánh chịu được bồi hoàn đầy đủ.

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 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.

Nguyên tắc ghi nhận phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh

Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh được ghi nhận tương ứng với phần lợi ích trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty liên kết, liên doanh sau khi phân bổ lợi thế thương mại.

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

Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực KD và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh doanh khác.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	3.282.450.095	6.556.669.925
Tiền gửi ngân hàng	41.968.445.554	24.911.218.035
Tiền đang chuyển	-	5.978.000
Các khoản tương đương tiền	806.123.691	6.590.000.000
	46.057.019.340	38.063.865.960

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn (1)	38.020.000	38.020.000
Cho vay (2)	21.070.862.171	2.570.862.171
Hợp tác KD Cty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước	10.000.000.000	-
Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	300.000.000	-
	31.408.882.171	2.608.882.171

(1) Chi tiết chứng khoán đầu tư ngắn hạn:

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn				
- Cổ phiếu NHTMCP Sài Gòn Thương Tín	5.323	38.020.000	5.323	38.020.000
		38.020.000		38.020.000

(2) Chi tiết các khoản đầu tư ngắn hạn khác Cho vay ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
- Công ty TNHH Hoa Tri Thiện	590.862.171	590.862.171
- Công ty CP Phát Triển hạ Tầng Thái Bình Dương	500.000.000	-

- Công ty Nhựa Phước Thành		1.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Thảo Phúc	950.000.000	950.000.000
- Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất	30.000.000	30.000.000
- Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon- Thủ Đức	19.000.000.000	-
	21.070.862.171	2.570.862.171
5 CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu về tiền lãi TGNH, cho vay	1.097.565.889	976.191.157
Phải thu về lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia	4.214.763.833	12.659.760.974
Phải thu về tạm cho mượn vốn	13.508.819.563	1.046.368.727
Phải thu về tiền điện các hộ kinh doanh	353.593.490	403.562.740
Nộp hộ tiền sử dụng đất cho Cty CP Len Việt Nam	85.495.006.270	85.495.006.270
Phải thu về bảo hiểm xã hội, YT, BHTN...	173.101.846	493.877.597
Phải thu về chi hộ BQL CC Phước Bình	1.069.143.108	149.160.000
Phải thu về chi hộ BQL CC Trường Thọ	3.386.243.566	2.217.472.680
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1.492.504.012	5.450.068.898
Phải thu khác	1.211.315.723	3.993.065.931
	112.002.057.300	112.884.534.974
6. HÀNG TỒN KHO	31/12/2013	01/01/2013
Nguyên liệu, vật liệu	124.805.317	36.718.339
Công cụ, dụng cụ	141.164.304	193.557.969
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	442.453.363.959	472.798.400.375
Thành phẩm	3.058.071	-
Hàng hoá	217.289.919	652.948.970
Hàng hóa bất động sản	5.503.131.081	5.391.899.734
	448.442.812.651	479.073.525.387
	-	-
(1) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	429.659.702.361	471.104.391.283
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Quận 2	24.808.767.151	30.453.439.872
Khu nhà ở Bình Chiểu 6,8ha, Q Thủ Đức	45.306.928.812	44.777.235.599
Khu Tái định cư P.Bình Chiểu 15,7ha, Q.TĐ	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	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 1,7ha Hiệp Bình Phước - Q.TĐ	25.809.093.906	25.629.437.355
Khu đất Hiệp Phú, Quận 9	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 nhà ở 10ha Linh Trung, Q Thủ Đức	834.289.628	834.289.628
Khu chung cư 5 tầng Phước Bình, Q.9	772.292.593	772.292.593
Chung cư TDH Trường Thọ, Q. Thủ Đức	125.454.811.327	150.820.687.326

	Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh , Q.Thủ Đức	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
	Dự án 3,7ha Phước Long - Spring Tow, quận 9	39.368.615.774	29.036.846.624
	Dự án Chung cư Cty TNHH Phúc Thịnh Đức	3.544.900.001	3.544.900.001
	Trung tâm TED	2.428.575.671	288.575.671
	KD Xuất nhập khẩu - Cty TNHH Chợ Nông Sản Thủ Đức	2.951.790.230	
	Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	12.793.661.598	1.694.009.092
	Xây dựng khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú	12.793.661.598	1.694.009.092
		442.453.363.959	472.798.400.375
		-	-
7.	CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN:	31/12/2013	01/01/2013
	Chi phí trả trước	850.272.145	513.302.685
		850.272.145	513.302.685
		31/12/2013	01/01/2013
8.	THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC		
	Thuế Giá trị gia tăng	17.244.832	-
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.686.483.378	15.834.774
	Thuế thu nhập cá nhân	60.949.232	13.351.568
		2.764.677.442	29.186.342
		31/12/2013	01/01/2013
9	TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC		
	Tạm ứng	6.172.439.927	4.811.838.542
	Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	99.998.496	99.998.496
		6.272.438.423	4.911.837.038
		-	-

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	133.974.025.224	37.545.227.626	10.388.918.872	4.398.123.220	21.203.204.066	207.509.499.008
Số tăng trong kỳ	580.345.636	71.497.311	1.510.348.571	14.545.454	-	2.176.736.972
Mua sắm trong kỳ	580.345.636	-	1.510.348.571	14.545.454	-	2.105.239.661
Tăng khác (*)	-	71.497.311	-	-	-	71.497.311
Số giảm trong kỳ	0	636.175.142	1.649.227.982	1.230.115.808	98.715.922	3.614.234.854
- Thanh lý, nhượng	-	-	1.649.227.982	306.352.545	-	1.955.580.527
- Giảm khác (*)	-	636.175.142	-	923.763.263	98.715.922	1.658.654.327
Số dư cuối kỳ	134.554.370.860	36.980.549.795	10.250.039.461	3.182.552.866	21.104.488.144	206.072.001.126
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	19.642.739.282	13.684.690.531	5.027.337.389	3.500.613.449	2.765.359.689	44.620.740.340
Số tăng trong kỳ	5.436.448.837	3.708.509.538	1.077.394.057	431.965.222	80.726.350	10.735.044.004
- Khấu hao	5.391.003.843	3.574.838.311	1.077.394.057	431.965.222	80.726.170	10.555.927.603
- Tăng khác	45.444.994	133.671.227	-	-	180	179.116.401
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	0	307.919.259	621.919.738	925.121.506	47.499.755	1.902.460.258
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng	-	-	521.627.096	306.352.544	-	827.979.640
- Giảm khác (*)	-	307.919.259	100.292.642	618.768.962	47.499.755	1.074.480.618
Số dư cuối kỳ	25.079.188.119	17.085.280.810	5.482.811.708	3.007.457.165	2.798.586.284	53.453.324.086
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư đầu năm	114.331.285.942	23.860.537.095	5.361.581.483	897.509.771	18.437.844.377	162.888.758.668
Số dư cuối kỳ	109.475.182.741	19.895.268.985	4.767.227.753	175.095.701	18.305.901.860	152.618.677.040

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng	
	NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	2.526.979.581	6.325.970.403	8.852.949.984	
Số tăng trong kỳ	-	8.586.382.000	8.586.382.000	
- Mua sắm mới		8.586.382.000	8.586.382.000	
Số giảm trong kỳ	-	32.000.000	32.000.000	
- Giảm khác (*)		32.000.000	32.000.000	
Số dư cuối kỳ	2.526.979.581	14.880.352.403	17.407.331.984	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	385.319.563	5.448.118.248	5.833.437.811	
Số tăng trong kỳ	53.765.520	159.791.600	213.557.120	
- Trích khấu hao	53.765.520	159.791.600	213.557.120	
Số giảm trong kỳ	-	27.049.989	27.049.989	
- Giảm khác (*)		27.049.989	27.049.989	
Số dư cuối kỳ	439.085.083	5.580.859.859	6.019.944.942	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	2.141.660.018	877.852.155	3.019.512.173	
Số dư cuối kỳ	2.087.894.498	9.299.492.544	11.387.387.042	
		31/12/2013	01/01/2013	
12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG		16.551.702.105	15.810.693.924	
Xây dựng cơ bản dở dang				
- Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức		94.888.637	94.888.637	
- Trung tâm giao dịch nông sản và hệ thống kho lạnh		12.334.559.741	12.334.559.741	
- Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort		4.122.253.727	3.381.245.546	
Mua sắm tài sản cố định		-	8.586.382.000	
- Dự án phần mềm SAP ERP		-	8.586.382.000	
		16.551.702.105	24.397.075.924	
13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				
	Nhà cửa		Cộng	
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	11.740.332.435		11.740.332.435	
Số tăng trong kỳ	-		-	
Số giảm trong kỳ	0		0	
Số dư cuối kỳ	11.740.332.435		11.740.332.435	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	3.703.414.102		3.703.414.102	
Số tăng trong kỳ	677.096.364		677.096.364	
- Trích khấu hao	677.096.364		677.096.364	
Số giảm trong kỳ	0		-	
Số dư cuối kỳ	4.380.510.466		4.380.510.466	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu năm	8.036.918.333		8.036.918.333	
Cuối kỳ	7.359.821.969		7.359.821.969	
14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	Số lượng 31/12/2013	Số lượng 01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (1)			473.543.054.425	476.678.365.752
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	1.100.000	1.100.000	12.353.009.415	13.012.860.934
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	30.966	50.000	309.661.500	500.000.000
- Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	12.916.126	12.916.126	138.308.958.423	141.866.713.274
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	5.400.000	5.400.000	55.736.035.061	55.736.035.061
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	2.255.364	2.255.364	38.377.710.511	35.408.163.551
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	3.036.000	3.036.000	12.826.894.868	11.853.474.604

- Công ty LD Thuduchouse Property Venture			43.761.713.278	44.379.584.037
- Công ty CP Sản xuất Thương mại Gia Đức	300.000		-	3.109.719.734
- Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức			19.212.636.250	19.725.379.438
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh			95.550.000.000	95.550.000.000
- CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương			936.435.119	936.435.119
- CTTNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành			600.000.000	600.000.000
- Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	3.000.000	3.000.000	54.000.000.000	54.000.000.000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)			1.570.000.000	
Đầu tư dài hạn khác ⁽²⁾			598.164.008.204	571.213.900.569
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn ⁽³⁾			(34.721.599.929)	(37.513.070.428)
			1.036.985.462.700	1.010.379.195.893

(1) Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty :

Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Tp.Hồ Chí Minh	36,67%	36,67%	Kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Tp.Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	Tp.Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%	Kinh doanh BĐS
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	Tp.Hồ Chí Minh	27,00%	27,00%	Kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Tp.Hồ Chí Minh	37,59%	37,59%	Dệt may và đầu tư
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tp.Hồ Chí Minh	22,49%	22,49%	Đầu tư tài chính
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Tp.Hồ Chí Minh	47,75%	47,75%	Xây lắp
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Tp.Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Kinh doanh BĐS
CTTNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành	Tp.Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%	Dịch vụ vận tải
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Tp.Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Kinh doanh BĐS
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS) TP.HCM		31,40%	31,40%	Quảng cáo, tư vấn ...

(1) Chi tiết đầu tư vào công ty liên doanh

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

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Cty LD Thuduchouse Property Venture	California, Hoa Kỳ	100,00%	50,00%	Kinh doanh BĐS
CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương	Tp.Hồ Chí Minh	50,00%	50,00%	Dịch vụ bảo vệ

(2) Chi tiết đầu tư dài hạn khác

	31/12/2013 Số Lượng	01/01/2013 Số lượng	31/12/2013 Giá trị	01/01/2013 Giá trị
<i>Đầu tư chứng khoán</i>			170.952.909.952	171.452.909.952
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (*)	109.350	109.350	8.593.500.000	8.593.500.000
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (*)	156.942	142.675	10.227.309.952	10.227.309.952
Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	3.607.116	3.607.116	31.867.800.000	31.867.800.000
TCTCổ phần Phong Phú (cổ đông chiến lược)	3.172.500	3.172.500	37.154.700.000	37.154.700.000
Công ty CP ĐHTT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)(*)	2.119.680	2.119.680	30.009.600.000	30.009.600.000
CTCP XNK & ĐT TTHuế (Cổ đông chiến lược)	306.000	306.000	4.500.000.000	4.500.000.000
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)		50.000		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
Cty CP Tài chính Dệt may	3.450.000	3.450.000	41.400.000.000	41.400.000.000
Cty CP Đầu tư Khánh Phú	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Góp vốn hợp tác kinh doanh</i>			427.211.098.252	399.760.990.617
Góp vốn HTKD với Công ty CP ĐT XD TM DV DL Đô Thành			211.428.125	211.428.125
Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An			73.019.130.189	69.448.961.506
Góp vốn đầu tư khu tái định cư Tam Tân - Củ chi			290.497.641	290.497.641
Góp vốn Đầu tư TTTM Phường Phước Long B			174.399.406.544	168.810.172.182
Góp vốn Cty CP Phát triển nhà Phong Phú Daewon Thủ Đức			58.119.015.620	58.119.015.620
Góp vốn hợp tác Sàn giao dịch ThuDuc House Vinatexland			1.285.332.380	2.311.674.380
DA Khu nhà ở TDH - Tocontap			18.494.992.000	18.342.550.000
Góp vốn ĐTDA TT TMDV VP Xanh - Cty CP TMDV Sài Gòn			11.995.045.753	8.318.421.008
Góp vốn dự án Trường TH Tiến Thịnh -Cty TNHH TM Tiến Thịnh			48.000.000.000	40.512.020.155
Góp vốn HTKD với CT CP Bất động sản Dệt may VN			11.396.250.000	11.396.250.000
Góp vốn HTKD với Công ty TNHH Đầu tư Việt Thái Sơn			24.000.000.000	22.000.000.000
Góp vốn Cty TNHH Kim Sơn			6.000.000.000	
			598.164.008.204	571.213.900.569

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

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

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

<u>Tên chứng khoán</u>	<u>Số lượng CP</u>	<u>Giá trị theo giá thị trường</u>	<u>Giá trị theo sổ kế toán</u>	<u>Dự phòng giảm giá</u>
	(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	10.227.309.953	(6.617.643.953)
Công ty CP ĐHTH và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	9.750.528.000	30.009.600.000	(20.259.072.000)
Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế - Vốn điều lệ 17.351.400.000 VND	17,3%	18.909.086.316	4.500.000.000	(1.230.618.976)
Tổng cộng dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn				(34.721.599.929)

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí thuê tài sản dài hạn Văn phòng Công ty mẹ	887.040.000	876.330.000
Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất Văn phòng Công ty mẹ	48.176.217	1.385.355.609
Chi phí QC, bán hàng, quản lý chưa phân bổ	1.196.904.221	1.206.904.221
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	1.852.030.074	139.094.376
Chi phí lãi vay góp vốn DA chung cư Phúc Thịnh Đức	14.428.061.521	7.537.282.248
Chi phí lãi vay góp vốn DA Phố Minh Khai	-	7.537.282.249
Giá trị còn lại CCDC xuất dùng chưa phân bổ	4.014.344.907	5.068.468.835
Tiền thuê ô vựa dài hạn	8.694.678.386	9.520.081.779
Chi phí SC nội thất TED	55.498.748	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	54.835.000
	31.176.734.074	33.325.634.317

16. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
	3.147.146.933	3.147.146.933
	3.147.146.933	3.147.146.933

17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Ký quỹ dài hạn BQL Khu Kinh tế Chân Mây -Lăng Cô
Ký quỹ thuê văn phòng TDH
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án của Công ty CP Huế Nhà Thủ Đức
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
	4.000.000.000	8.000.000.000
	2.328.354.000	2.328.354.000
	4.000.000.000	4.000.000.000
	90.000	90.000
	10.328.444.000	14.328.444.000

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Số dư đầu năm
Số đã phân bổ vào chi phí trong kỳ
Số dư cuối năm

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
	4.553.254.830	5.361.568.538
	808.313.708	808.313.708
	3.744.941.122	4.553.254.830

19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Vay ngắn hạn (*)

- Vay ngân hàng
- Vay tổ chức khác

Nợ dài hạn hạn đến hạn trả ()**

	31/12/2013	01/01/2013
150.295.116.906	247.833.258.503	
122.295.116.906	215.333.258.503	
28.000.000.000	32.500.000.000	
77.315.000.000	56.300.000.000	
227.610.116.906	304.133.258.503	

(*) Chi tiết vay ngắn hạn

Vay ngân hàng

Vay ngân hàng của Công ty mẹ

- Ngân hàng TMCP Đại Á - CN HCM ⁽¹⁾
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn ⁽²⁾
- NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn ⁽³⁾
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) ⁽⁴⁾

Vay tổ chức khác

Vay tổ chức khác của Công ty mẹ

- Tổng Công ty Phong Phú ⁽⁵⁾
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á ⁽⁶⁾
- Công ty TNHH XD Phong Đức ⁽⁷⁾
- Cty CP Tài chính CP Dệt May Cn TPHCM ⁽⁸⁾

	31/12/2013	01/01/2013
122.295.116.906	215.333.258.503	
122.295.116.906	215.333.258.503	
49.938.111.822	149.306.466.327	
22.276.921.111	34.027.211.233	
36.180.083.973	31.999.580.943	
13.900.000.000	-	
-	-	
28.000.000.000	32.500.000.000	
28.000.000.000	32.500.000.000	
3.500.000.000	25.000.000.000	
3.500.000.000	6.000.000.000	
1.000.000.000	1.500.000.000	
20.000.000.000	-	
150.295.116.906	247.833.258.503	

	31/12/2013	01/01/2013
(**) Chi tiết nợ dài hạn đến hạn trả		
Tại Công ty mẹ	68.315.000.000	16.550.000.000
- Ngân hàng TMCP CT VN - 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 TMCP Đại Á - CN HCM ⁽¹⁾	55.895.000.000	30.000.000.000
- Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - CN Chợ Lớn	1.520.000.000	
Tại Công ty con	9.000.000.000	9.750.000.000
Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - CN Lâm Đồng (Cty CP		
- Thông Đức)	9.000.000.000	9.750.000.000
	77.315.000.000	56.300.000.000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

(1) Ngân hàng TM CP Đại Á :

Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012- NH TMCP Đại Á, với các khoản chi tiết sau:
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: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh (31/12/2012 từ 15% đến 20%/năm)
- Các hình thức bảo đảm 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 TM CP Công Thương VN - CN Đông Sài Gòn:

(a) Hợp đồng tín dụng số 12.33.001/HĐTĐ ngày 16/07/2012- NH CTVN CN Đông Sài Gòn, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản quyền SDD 72 căn hỘTDH 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-TDH 13/08/2013 ngày 13/08/2013- NH CTVN CN Đông Sài Gòn, với các điều khoản chi tiết sau:

- 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 SDD 72 căn hỘTDH Trường Thọ
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 8.922.570.285 đồng.**

(3) NH Phát Triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long - CN Chợ Lớn
Bao gồm hai Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

a) Hợp đồng tín dụng số HM.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 13.680.083.973 đồng.**

b) Hợp đồng tín dụng số HM0242.12/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: thế chấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên vay;
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 8 tỷ đồng.**

C) Hợp đồng tín dụng số HM0181.13/HĐTĐ ngày 25/12/2013, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 36,5 tỷ đồng.
- 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 14,5 tỷ đồng.**
- (4) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.13.14 ngày 18/07/2013- NHTMCP VN Thương Tín (Viêbank):
- Hạn mức tín dụng: 13.900.000.000 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 13.900.000.000 đồng.**
- (5) Hợp đồng tín dụng số 92/HĐ.PP-TDH ngày 20/06/2011- Tổng Công ty CP Phong Phú, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
 - Thời hạn cho vay: 6 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 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 ngày 1204/HĐ- DAL- TDH-11 ngày 14/12/2011- Cty CP Địa Ốc Đại Á, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
 - Thời hạn của hợp đồng: 01 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 11%/ năm;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
 - **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 3,5 tỷ đồng.**
- (7) Hợp đồng tín dụng số ngày 030/HĐCV12 - Cty TNHH XD Phong Đức với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 1.500.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
 - Thời hạn của hợp đồng: 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.**

- Hợp đồng tín dụng số ngày 04/2013/HĐKT-NH ngày 21/03/2013 - Cty Tài Chính Cổ Phần Dệt May CN TP .HCM với các điều khoản chi tiết sau:
- (8) khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 20 tỷ đồng VND;
 - 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 & Cty CP Đầu Tư Phước Long
 - **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20 tỷ đồng.**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
Thuế Giá trị gia tăng	5.662.536.185	939.247.965
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.427.502.080	17.281.012.404
Thuế Thu nhập cá nhân	49.264.708	134.426.551
Thuế Tài nguyên	3.300.120	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	426.034.960	426.034.960
	8.568.638.053	18.780.721.880

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

Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật Khu TTDVTM
và Nhà ở An Phú

Trích trước chi phí phải trả khác

	31/12/2013	01/01/2013
	12.588.587.731	12.588.587.731
	969.539.298	4.454.545
	13.558.127.029	12.593.042.276

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
Kinh phí công đoàn	378.181.752	649.994.257
Bảo hiểm xã hội	70.710.188	-
Bảo hiểm y tế	8.720.372	-
Bảo hiểm thất nghiệp	3.752.662	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.959.905.000	1.872.940.000
Cổ tức, trái tức phải trả	2.113.346.000	6.758.250.506
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	1.328.137.582	1.328.137.582
Phải trả lãi vay	3.176.550.294	3.495.843.587
Ban quản lý dự án chung cư TDH Trường Thọ	2.361.025.523	1.832.066.542
Ban quản lý dự án chung cư TDH Phước Bình	1.883.923.969	1.327.329.579
Phải trả tạm mượn vốn lưu động	5.226.106.355	7.641.684.940
Dự án Phước Long - Spring tow	24.504.615.132	5.753.875.622
Phải trả, phải nộp khác	3.064.554.940	2.762.381.511
	56.079.529.769	33.422.504.126

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	2.007.754.198	1.815.504.198
Nhận góp vốn từ các hợp đồng kinh doanh	49.934.229.260	55.016.865.737
- Nhận góp vốn đầu tư Khu nhà ở 6,5 Bình An	39.912.818.373	39.912.818.373
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu Cty CP 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
	51.941.983.458	56.832.369.935

24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
Vay dài hạn^(*)	287.850.000.000	85.150.000.000
- Vay ngân hàng	284.100.000.000	74.900.000.000
- Vay tổ chức khác	3.750.000.000	10.250.000.000
Nợ dài hạn	88.063.489.000	208.873.100.000
- Trái phiếu phát hành (**)	88.063.489.000	208.873.100.000
	375.913.489.000	294.023.100.000

(**) Số lượng trái phiếu chuyển đổi Thuduc House 2010 đã phân phối 2.088.731 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu, kỳ hạn 36 tháng, lãi suất 7%/năm, kỳ trả lãi 12 tháng, ngày phát hành 17/11/2010. Ngày 17/11/2013 đến hạn trả.

(*) Chi tiết vay dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
Vay ngân hàng	284.100.000.000	74.900.000.000
Vay ngân hàng của Công ty mẹ	269.350.000.000	51.900.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương VN- CN Đông Sài Gòn ⁽¹⁾	-	4.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Đại Á ⁽²⁾	260.870.000.000	47.500.000.000
- NH Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long -CN Chợ Lớn	8.480.000.000	-
Vay ngân hàng của Công ty con	14.750.000.000	23.000.000.000
- NH Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - CN Lâm Đồng	14.750.000.000	23.000.000.000
- (Công ty Cổ phần Thông Đức) ⁽³⁾		

Vay tổ chức khác	3.750.000.000	10.250.000.000
Vay tổ chức khác của Công ty mẹ	3.750.000.000	10.250.000.000
- Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh ⁽⁴⁾	3.750.000.000	10.250.000.000
	287.850.000.000	85.150.000.000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

(1) Ngân hàng TMCP Công thương VN- CN Đông Sài Gòn :

Hợp đồng tín dụng số 11.33.002/HĐTD ngày 28/01/2011, với các điều khoản 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 Lức 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 4,4 tỷ đồng.**

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

- Hạn mức tín dụng : 250 tỷ.
- Thời hạn giải ngân : 12 tháng.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn cho vay: 60 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 tại thời điểm cuối kỳ 128 tỷ đồng. Vay dài hạn đến hạn trả là : 32 tỷ đồng**

(2) b. Hợp đồng tín dụng số TD11/024/HĐTD ngày 09/03/2011- NH TM CP Đại Á, với các điều khoản sau:

- Số tiền ngân hàng cho vay: 100.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Góp vốn thanh toán chi phí quyền sử dụng đất và chi phí di dời nhà xưởng của dự án "Nhà ở và trung tâm
- Thương mại - Dịch vụ tại phường Phước Long B, quận 9, TP HCM";
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: giá trị vốn góp vào Công ty Đầu tư Phúc Thịnh Đức;
- **Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 51,1 tỷ đồng; số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả là 9,195 tỷ đồng.**

(2) C. Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 100 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn
- Thời hạn cho vay: 60 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 81,77 tỷ đồng + Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả là 14,7 tỷ đồng.**

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

- Hạn mức tín dụng : 10 tỷ,
- Mục đích vay: góp vốn kinh doanh với công ty Cổ phần 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 tại thời điểm cuối kỳ 8.480.000.000 đồng. Vay đã hạn đến hạn trả là : 1.520.000.000 đồng

(4) Hợp đồng tín dụng số 303/2010/HĐTD - D9TTC - TD ngày 04/08/2010 - Cty Đầu Tư Tài Chính Nhà nước TP.HCM, với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền ngân hàng cho vay: 40.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Đầu tư xây dựng chung cư TDH Phước Bình, quận 9, TP Hồ Chí Minh;
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh tín dụng
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 10,25 tỷ đồng, số dư nợ gốc đến hạn trả là 6,5 tỷ đồng.

(3) Hợp đồng số DD.001.09/HĐTD ngày 20/07/2009- NH PT ĐB SCL, với các điều khoản (Cty CP Thông Đức vay) như sau:

- Số tiền ngân hàng cho vay: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: thực hiện dự án TT TM Phan Chu Trinh - Đà Lạt
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi thả nổi
- Hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp bằng tài sản
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 14,75 tỷ đồng, số dư nợ đến hạn trả là 9 tỷ đồng.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu năm	378.750.000.000	434.907.537.026	(2.962.357.112)	37.754.812	464.366.125.872	47.331.192.087	17.883.116.768	1.340.313.369.453
2. Tăng vốn trong trong kỳ	2.754.200.000	3.279.670.000	(1.250.000)	-	556.752.264	645.613.236	29.265.431.530	36.500.417.030
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	29.265.431.530	29.265.431.530
Chênh lệch tăng tỷ giá hoái đoái	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	556.752.264	645.613.236	-	1.202.365.500
Tăng trong kỳ	2.754.200.000	3.279.670.000	(1.250.000)	-	-	-	-	6.032.620.000
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	37.754.812	2.637.009.227	329.868.012	5.070.924.024	8.075.556.075
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	107.251.864	4.831.267.840	4.938.519.704
Chi thủ lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	-	45.000.000	45.000.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	37.754.812	2.637.009.227	222.616.148	194.656.184	3.092.036.371
4. Số dư cuối năm nay	381.504.200.000	438.187.207.026	(2.963.607.112)	-	462.285.868.909	47.646.937.311	42.077.624.274	1.368.738.230.408

b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Tỷ lệ %	Tỷ lệ %	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	100	100	381.504.200.000	378.750.000.000
			381.504.200.000	378.750.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2013		Năm 2012	
	VND		VND	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	381.504.200.000		378.750.000.000	
- Vốn góp đầu kỳ	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	-		-	

d) Cổ phiếu	31/12/2013	01/01/2013
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.150.420
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		

26 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾	27.043.058.000	27.043.058.000
	27.043.058.000	27.043.058.000

Ngoại tệ (USD)

(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.

27 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Quý 4/2013	Lũy kế từ đầu năm
Doanh thu bán hàng	92.519.732.803	297.477.284.257
Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.014.381.769	150.468.398.165
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	599.358.809	1.943.606.147
	135.133.473.381	449.889.288.569

28 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Quý 4/2013	Lũy kế từ đầu năm
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	9.499.763.117	40.272.112.724
Thuế Xuất khẩu	-	-
	135.606.617	135.606.617
	9.635.369.734	40.407.719.341

29. DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Quý 4/2013	Lũy kế từ đầu năm
Doanh thu thuần về bán hàng hóa	82.884.363.069	257.069.564.916
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	42.014.381.769	150.468.398.165
Doanh thu thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư	599.358.809	1.943.606.147
	125.498.103.647	409.481.569.228

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp
Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư

Quý 4/2013	Lũy kế từ đầu năm
VND	VND
41.813.243.532	157.881.046.862
33.498.590.585	120.878.133.081
262.707.658	1.139.058.694
75.574.541.775	279.898.238.637

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm
Cổ tức, lợi nhuận được chia
Chênh lệch tỷ giá
Doanh thu hoạt động tài chính khác

Quý 4/2013	Lũy kế từ đầu năm
VND	VND
961.622.618	2.668.077.780
15.651.000	15.651.000
367.848.126	8.040.388.776
-	145.201
-	9.768.000
1.345.121.744	10.734.030.757

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Lãi tiền vay
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn
Chi phí tài chính khác

Quý 4/2013	Lũy kế từ đầu năm
4.852.303.980	39.826.141.497
22.422.099	22.422.099
3.473.888.237	8.810.768.000
1.041.509	1.041.509
8.349.655.825	48.660.373.105

33. THU NHẬP KHÁC

Thu nhập từ thanh lý tài sản, CCDC
Phạt do vi phạm hợp đồng
Thu nhập khác

Quý 4/2013	Lũy kế từ đầu năm
292.727	829.662.702
1.337.157.992	2.319.241.879
10.681.517	1.229.579.343
1.348.132.236	4.378.483.924

34. CHI PHÍ KHÁC

Chi phí thanh lý tài sản, CCDC
Phạt vi phạm hợp đồng
Chi phí khác

Quý 4/2013	Lũy kế từ đầu năm
-	709.640.635
1.461.818.426	1.461.818.426
(276.028.527)	623.364.339
1.185.789.899	2.794.823.400

35. PHẦN LÃI (LỖ) TRONG CTY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long
Công ty LD Thuduchouse property venture
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức

Quý 4/2013	Lũy kế từ đầu năm
(2.960.079.549)	(3.557.754.851)
-	(241.813.518)
(734.605.912)	686.510.696
8.974.029	102.167.683
(563.744.497)	(900.968.244)
86.053.191	(519.356.290)
(4.163.402.737)	(4.431.214.524)

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con

Năm 2013	Năm 2012
-	-
1.179.392.494	4.341.296.758

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.179.392.494	4.341.296.758
37 LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	Quý 4/2013	Lũy kế từ đầu năm
Cty Cổ Phần Thông Đức	(663.360.858)	(2.255.250.716)
Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	28.243.177	36.773.606
	(635.117.681)	(2.218.477.110)

38 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2013	Năm 2012
Tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ	29.265.431.530	32.777.805.591
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	29.265.431.530	32.777.805.591
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	37.970.360	37.695.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	771	870

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN :

Các giao dịch liên quan với các bên như sau :

Tên công ty / Mỗi quan hệ		Giá trị giao dịch
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 ĐĐ- Công ty con	Thuê văn phòng	98.683.504
	Lợi nhuận được chia	492.481.364
	Thuê đất quảng cáo	15.000.000
	Cung cấp DV quảng cáo	481.125.000
	Dịch vụ quản lý chung cư	2.232.489.613
Công ty Cổ phần Thông Đức - Công ty con	Lãi vay	37.050.000
	Chuyển nhượng vốn góp của Thông Đức cho Cty Chợ	4.537.050.000
	Bán xe cho TDH	455.000.000
	Vay vốn TDH	3.250.000.000
	Trả vốn vay	10.829.958.617
	Trả nợ lãi vay	1.626.017.947
	Chi phí lãi vay	63.027.778
Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Cty con	Mua hàng	126.814.185
Cty TNHH Phúc Thịnh Đức - Công ty con	Thuê văn phòng	152.727.276
	TDH vay vốn	1.500.000.000
	Lai vay	149.386.644

Cty CP Đầu tư Huế
Nhà Thủ Đức- Cty con Góp vốn 1.250.000.000

Cty CP Thuduchouse
Wood TRADING- Cty
con Góp vốn 250.000.000

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

Tên công ty / Mỗi quan hệ Giao dịch		Giá trị khoản (phải trả), phải thu
	Cho thuê Kiosque, ô vựa	55.776.595.932
Công ty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	(97.433.420)
		-
Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Công ty con	Cung cấp dịch vụ	(245.087.584)
	Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13.700.000)
	Phí quản lý	(425.375.167)
	Thuê văn phòng	18.144.016
Công ty CP Thông Đức - Công ty con	Vay vốn	3.250.000.000
	Chuyển nhượng phần góp vốn cho Cty Chợ	1.000.000.000
	Lãi vay	63.027.778
Cty TNHH Phúc Thịnh Đức - Công ty con	Ký quỹ thuê VP	(14.000.000)
	Lãi vay	(12.916.667)
	Cho TDH vay	(1.500.000.000)
	Thuê văn phòng	28.000.000

40 THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

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

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

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

3. Thông tin hoạt động liên tục

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

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. 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 vào ngày 03/07/2013.

41 BÁO CÁO BỘ PHẬN : in trang sau

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lập ngày 14 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám Đốc



Lê Chí Hiếu

41 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Địa ốc	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại, dịch vụ	Dịch vụ khách sạn	Khác	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	256.034.942.145	127.645.471.747	5.575.250.887	16.821.165.960	3.404.738.489	409.481.569.228
2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác		1.139.357.884	2.346.173.117	26.878.181	944.177.036	4.456.586.218
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	3.268.300.381	16.703.913.331	399.904.831	(8.067.173.950)	21.930.860.585	34.235.805.178
4. Tổng chi phí mua tài sản cố định	-	-	-	-	2.176.736.972	2.176.736.972
5. Tổng tài sản	691.693.120.407	135.513.000.691	-	163.913.727.043	619.311.230.143	2.267.284.306.083
Tài sản bộ phận	691.693.120.407	135.513.000.691	-	163.913.727.043	619.311.230.143	1.610.431.078.284
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	656.853.227.799
6. Tổng nợ phải trả	290.132.317.261	76.968.755.680	821.247.290	31.598.684.034	479.946.706	810.715.923.429
Nợ phải trả của các bộ phận	290.132.317.261	76.968.755.680	821.247.290	31.598.684.034	479.946.706	400.000.950.971
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	410.714.972.458

Báo cáo bộ phận thứ yếu - Theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Công ty được thực hiện chủ yếu ở khu vực phía Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý