

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2014

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 47

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đây:

<u>GCNĐKKD điều chỉnh số:</u>	<u>Ngày:</u>
4103000457	15 tháng 6 năm 2001
Điều chỉnh lần thứ nhất	17 tháng 12 năm 2003
Điều chỉnh lần thứ hai	20 tháng 8 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ ba	12 tháng 7 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ tư	5 tháng 6 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ năm	21 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ sáu	14 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ bảy	23 tháng 4 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ tám	22 tháng 12 năm 2008
0302346036	
Điều chỉnh lần thứ chín	7 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười	14 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười một	7 tháng 6 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười hai	1 tháng 2 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ mười ba	14 tháng 5 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ mười bốn	8 tháng 1 năm 2014
Điều chỉnh lần thứ mười lăm	28 tháng 4 năm 2014

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, hoạt động câu lạc bộ thể thao, và môi giới bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên
Ông Lê Văn Bắc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Chí Hiếu.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Chữ ký Ban Tổng Giám đốc:



Lê Chí Hiếu
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 9 năm 2014

Số tham chiếu: 61121099/17155058

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

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Mặc dù không đưa ra kết luận chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 21 tháng 3 năm 2014. Đồng thời, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 cũng đã được doanh nghiệp kiểm toán này soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đó vào ngày 24 tháng 9 năm 2013.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số 2223 2013 004 1


Hàng Nhật Quang
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số 1772-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 4 tháng 9 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		746.160.488.617	753.936.338.239
110	<i>I. Tiền</i>	4	39.631.882.627	37.626.890.332
111	1. Tiền		39.631.882.627	37.626.890.332
120	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	5	12.620.862.171	13.120.862.171
121	1. Đầu tư ngắn hạn		12.620.862.171	13.120.862.171
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	6	280.765.994.274	258.722.144.257
131	1. Phải thu khách hàng		186.231.583.871	196.287.466.651
132	2. Trả trước cho người bán		77.025.557.816	35.531.071.461
135	3. Các khoản phải thu khác		17.508.852.587	26.903.606.145
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	7	405.090.538.592	435.956.673.728
141	1. Hàng tồn kho		405.090.538.592	435.956.673.728
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		8.051.210.953	8.509.767.751
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		815.779.006	504.115.187
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		329.586.935	-
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		975.459.212	2.670.648.604
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		5.930.385.800	5.335.003.960
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.316.203.118.276	1.311.902.925.214
220	<i>I. Tài sản cố định</i>		10.383.442.719	12.351.010.597
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	3.133.235.748	3.669.739.960
222	Nguyên giá		13.832.687.110	14.282.223.858
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.699.451.362)	(10.612.483.898)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	7.155.318.334	8.586.382.000
228	Nguyên giá		13.680.656.315	13.680.656.315
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(6.525.337.981)	(5.094.274.315)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
240	<i>II. Bất động sản đầu tư</i>	10	7.021.273.787	7.359.821.969
241	1. Nguyên giá		11.740.332.435	11.740.332.435
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(4.719.058.648)	(4.380.510.466)
250	<i>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	11	1.291.568.095.906	1.280.469.360.645
251	1. Đầu tư vào các công ty con		395.541.871.236	394.960.871.236
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát		445.441.884.787	445.441.884.787
258	3. Đầu tư dài hạn khác		560.215.354.642	558.017.758.204
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(109.631.014.759)	(117.951.153.582)
260	<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>		7.230.305.863	11.722.732.003
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.132.462.562	2.247.231.070
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	26.3	2.769.489.301	3.147.146.933
268	3. Tài sản dài hạn khác		2.328.354.000	6.328.354.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.062.363.606.892	2.065.839.283.453


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014


VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		746.827.519.438	762.183.150.283
310	I. Nợ ngắn hạn		350.604.649.043	438.266.033.405
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	12	161.608.367.048	220.110.116.906
312	2. Phải trả người bán	13	62.241.390.460	41.601.878.822
313	3. Người mua trả tiền trước	14	25.765.276.476	16.941.531.521
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	914.965.352	5.044.007.125
315	5. Phải trả người lao động		569.160.695	187.395.914
316	6. Chi phí phải trả	16	13.010.402.879	13.558.127.029
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	85.727.093.470	140.183.782.253
323	8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		767.992.663	639.193.835
330	II. Nợ dài hạn		396.222.870.395	323.917.116.878
333	1. Phải trả dài hạn khác	18	50.818.026.878	50.817.116.878
334	2. Vay dài hạn	19	345.100.000.000	273.100.000.000
338	3. Doanh thu chưa thực hiện		304.843.517	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.315.536.087.454	1.303.656.113.170
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	1.315.536.087.454	1.303.656.113.170
411	1. Vốn cổ phần		381.504.200.000	381.504.200.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		434.306.517.171	436.306.517.171
414	3. Cổ phiếu quỹ		(2.963.607.112)	(2.963.607.112)
417	4. Quỹ đầu tư và phát triển		427.457.116.723	427.457.116.723
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		38.150.420.000	37.875.000.000
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		37.081.440.672	23.476.886.388
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.062.363.606.882	2.065.839.263.453

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
Tài sản nhận giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Lê Chí Hiếu
Tổng Giám đốc



Ngày 4 tháng 9 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	153.238.298.842	138.266.842.072
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	32.981.959.350	19.264.048.038
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	120.256.340.492	119.002.794.034
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	99.618.849.100	88.470.879.464
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.637.491.392	30.531.914.570
21	6. Doanh thu tài chính	21.2	33.669.916.763	6.154.869.554
22	7. Chi phí tài chính	23	18.026.288.659	44.260.514.347
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		26.346.427.482	38.369.578.384
24	8. Chi phí bán hàng		1.309.877.433	761.650.919
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		20.300.068.881	18.301.354.416
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		14.671.173.182	(26.636.735.558)
31	11. Thu nhập khác	25	3.180.447.119	1.660.508.601
32	12. Chi phí khác	25	27.272.730	742.776.921
40	13. Lợi nhuận khác	25	3.153.174.389	917.731.680
50	14. Tổng lợi nhuận (lỗ) trước thuế		17.824.347.571	(25.719.003.878)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	1.711.132.860	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	377.657.632	-
80	17. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế		15.735.557.079	(25.719.003.878)


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Lê Chí Hiếu
Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 9 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		138.138.717.400	77.030.352.117
02	Tiền chi trả cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(45.476.898.973)	(26.267.548.189)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(6.277.557.322)	(6.983.937.961)
04	Tiền chi trả lãi vay		(20.776.132.937)	(20.533.343.812)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(15.943.468)	(10.686.134.577)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		69.423.829.421	25.991.854.037
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(61.801.364.453)	(34.415.787.776)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		73.214.649.668	4.135.453.839
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(14.545.454)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		20.363.639	40.000.000
23	Tiền chi cho vay		(31.750.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác		(39.225.688.939)	(59.050.172.731)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		89.354.700.000	34.648.896.290
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.825.387.762	6.345.005.000
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		29.224.862.462	(18.030.816.895)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(543.000)
33	Tiền vay nhận được		122.324.081.220	83.628.695.464
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(222.393.208.055)	(94.350.285.038)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(365.393.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(100.434.519.835)	(10.722.132.574)
50	Tăng (giảm) tiền thuần trong kỳ		2.004.992.295	(24.617.495.630)
60	Tiền đầu kỳ	4	37.626.890.332	27.398.549.868
70	Tiền cuối kỳ	4	39.631.882.627	2.781.054.238


 Lê Ngọc Châu
 Người lập


 Quan Minh Tuấn
 Kế toán trưởng




 Lê Chí Hiếu
 Tổng Giám đốc

Ngày 4 tháng 9 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đây:

<u>GCNĐKKD điều chỉnh số:</u>	<u>Ngày:</u>
4103000457	15 tháng 6 năm 2001
Điều chỉnh lần thứ nhất	17 tháng 12 năm 2003
Điều chỉnh lần thứ hai	20 tháng 8 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ ba	12 tháng 7 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ tư	5 tháng 6 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ năm	21 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ sáu	14 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ bảy	23 tháng 4 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ tám	22 tháng 12 năm 2008
0302346036	
Điều chỉnh lần thứ chín	7 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười	14 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười một	7 tháng 6 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười hai	1 tháng 2 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ mười ba	14 tháng 5 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ mười bốn	8 tháng 1 năm 2014
Điều chỉnh lần thứ mười lăm	28 tháng 4 năm 2014

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở, hoạt động câu lạc bộ thể thao, môi giới bất động sản.

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

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 103 (31 tháng 12 năm 2013: 102).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 11.1 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất lâu dài và có thời hạn;
- Chi phí xây dựng trả cho các nhà thầu; và
- Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ: các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến, các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ khỏi bảng cân đối kế toán riêng và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.5 *Tài sản vô hình*

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh. Khi bán hay thanh lý tài sản vô hình, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ khỏi bảng cân đối kế toán riêng và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.6 *Khấu hao và khấu trừ*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao hoặc khấu trừ được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao hoặc khấu trừ nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	30 năm
---------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu; liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hay dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 Đầu tư vào các công ty con

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

3.13 Đầu tư vào các công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát 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 và liên doanh đồng kiểm soát sau ngày đầu tư được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.14 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Phần vốn góp của Công ty trong các hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và các tài sản liên doanh đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí, lợi nhuận hoặc sản phẩm được chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh vào các khoản mục tương ứng trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty dựa trên xác nhận của các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ("Thông tư 228") và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ("Thông tư 89") do Bộ Tài chính ban hành lần lượt ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.17 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu khi Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận lãi hoặc lỗ khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế có thể được chia cho các cổ đông 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn của tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho các hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 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 riêng giữa niên độ.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 kỳ kế toán khi 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 Công cụ tài chính

Ghi nhận lần đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, và các khoản đầu tư tài chính khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính, theo phạm vi của Thông tư 210 cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính khác.

Giá trị sau khi ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp để thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	30 tháng 6 năm 2014	VND 1 tháng 1 năm 2014
Tiền mặt	433.891.843	1.925.920.911
Tiền gửi ngân hàng	39.197.990.784	35.700.969.421
TỔNG CỘNG	39.631.882.627	37.626.890.332

5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	30 tháng 6 năm 2014	VND 1 tháng 1 năm 2014
Cho vay ngắn hạn	2.620.862.171	3.120.862.171
<i>Trong đó:</i>		
<i>Cho bên liên quan vay (Thuyết minh số 27)</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Cho bên thứ ba vay</i>	620.862.171	1.120.862.171
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước	10.000.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	12.620.862.171	13.120.862.171

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	30 tháng 6 năm 2014	VND 1 tháng 1 năm 2014
Phải thu khách hàng	186.231.583.871	196.287.466.651
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	58.452.412.432	79.176.716.272
<i>Các bên thứ ba</i>	127.779.171.439	117.110.750.379
Trả trước cho người bán	77.025.557.816	35.531.071.461
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	66.888.184.465	-
<i>Các bên thứ ba</i>	10.337.373.351	35.531.071.461
Các khoản phải thu khác	17.508.852.587	26.903.606.145
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	2.201.960.225	15.002.364.914
<i>Chi phí trả hộ cho Ban Quản lý các chung cư được xây dựng bởi Công ty</i>	5.029.732.253	4.455.386.674
<i>Thu lãi góp vốn hợp tác kinh doanh</i>	3.433.060.436	3.380.522.930
<i>Phải thu từ việc cho mượn vốn</i>	2.148.819.563	637.819.563
<i>Thuế và các khoản phạt vi phạm hành chính chi trả hộ</i>	1.492.504.012	1.492.504.012
<i>Lãi cho vay</i>	839.050.611	866.399.222
<i>Phải thu khác</i>	2.363.725.487	1.068.608.830
TỔNG CỘNG	280.765.994.274	258.722.144.257

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án và giá trị hàng hóa như sau:

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án		
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	110.683.194.081	125.454.811.327
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	48.727.833.766	47.911.712.550
Khu nhà ở 6,8 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	48.077.073.642	45.306.928.812
Khu Trung tâm Thương mại và Dịch vụ Phước Long Spring Town (3,7 ha), Quận 9	45.617.829.414	39.368.615.774
Chung cư TDH Phước Long, Quận 9	35.202.869.428	34.082.306.831
Khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	29.026.312.379	29.257.078.644
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	25.074.653.305	24.808.767.151
Chi phí xây dựng dở dang các khu dân cư	13.561.503.416	12.793.661.598
Khu Dịch vụ Thương mại - Dịch vụ Long Hội	11.326.843.136	19.310.642.936
Chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	8.601.109.507	8.661.841.521
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	8.306.110.787	8.306.110.787
Khu đất liên doanh 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	5.591.133.546	4.973.706.957
Khu dân cư 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	4.166.382.193	25.809.093.906
Dự án TDH Tocontap	3.237.708.019	2.929.433.292
Trung tâm TED	2.199.922.377	2.428.575.671
Khu nhà ở 10 ha Linh Trung, Quận Thủ Đức	834.289.628	834.289.628
Khu đất 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Chung cư Phước Bình 5 tầng, Quận 9	772.292.593	772.292.593
Khu đất 4,6 ha Đô thị An Phú, Quận 2	698.107.560	569.845.203
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	660.819.079	660.819.079
Khu đất Hiệp Phú, Quận Thủ Đức	151.924.588	151.924.588
Khu La Sapinnette Lãng Cô	445.713.268	445.713.268
Khu phức hợp Sapinnette Lãng Cô	-	323.008.364
	403.758.116.960	435.956.673.728
Hàng hóa	1.332.421.632	-
TỔNG CỘNG	405.090.538.592	435.956.673.728

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 12 và 19).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty được vốn hóa trong kỳ là 7.129.694.140 VNĐ (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013: 7.880.196.228 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Ngày 1 tháng 1 năm 2014	4.976.793.236	6.383.032.160	2.922.398.462	14.282.223.858
Chuyển góp vốn công ty con	-	(449.536.748)	-	(449.536.748)
Ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>4.976.793.236</u>	<u>5.933.495.412</u>	<u>2.922.398.462</u>	<u>13.832.687.110</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	1.304.957.920	1.433.025.412	2.661.989.190	5.399.972.522
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Ngày 1 tháng 1 năm 2014	4.128.454.061	3.728.297.502	2.755.732.335	10.612.483.898
Khấu hao trong kỳ	96.309.504	404.499.642	35.695.066	536.504.212
Chuyển góp vốn công ty con	-	(449.536.748)	-	(449.536.748)
Ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>4.224.763.565</u>	<u>3.683.260.396</u>	<u>2.791.427.401</u>	<u>10.699.451.362</u>
Giá trị còn lại:				
Ngày 1 tháng 1 năm 2014	<u>848.339.175</u>	<u>2.654.734.658</u>	<u>166.666.127</u>	<u>3.669.739.960</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>752.029.671</u>	<u>2.250.235.016</u>	<u>130.971.061</u>	<u>3.133.235.748</u>

9. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Ngày 1 tháng 1 năm 2014 và 30 tháng 6 năm 2014	<u>13.680.656.315</u>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu trừ hết	5.094.274.315
Giá trị khấu trừ lũy kế:	
Ngày 1 tháng 1 năm 2014	5.094.274.315
Khấu trừ trong kỳ	<u>1.431.063.666</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>6.525.337.981</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 1 tháng 1 năm 2014	<u>8.586.382.000</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>7.155.318.334</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VNĐ</i>
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Ngày 1 tháng 1 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>11.740.332.435</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Ngày 1 tháng 1 năm 2014	4.380.510.466
Khấu hao trong kỳ	<u>338.548.182</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>4.719.058.648</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 1 tháng 1 năm 2014	<u>7.359.821.969</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>7.021.273.787</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2014. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	<i>30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>VNĐ</i> <i>1 tháng 1 năm 2014</i>
Đầu tư vào công ty con	395.541.871.236	394.960.871.236
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát	445.441.884.787	445.441.884.787
Đầu tư khác	560.215.354.642	558.017.758.204
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đầu tư chứng khoán</i>	<i>133.798.209.952</i>	<i>170.952.909.952</i>
<i>Đầu tư hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")</i>	<i>400.417.144.690</i>	<i>385.814.848.252</i>
<i>Cho công ty liên quan vay (Thuyết minh 27)</i>	<i>26.000.000.000</i>	<i>1.250.000.000</i>
TỔNG CỘNG	<u>1.401.199.110.665</u>	<u>1.398.420.514.227</u>
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(109.631.014.759)	(117.951.153.582)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>1.291.568.095.906</u>	<u>1.280.469.360.645</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	VNĐ			
	30 tháng 6 năm 2014		1 tháng 1 năm 2014	
	Vốn đầu tư	%	Vốn đầu tư	%
Công ty Cổ phần Thông Đức	158.310.000.000	71,96	158.310.000.000	71,96
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	143.766.000.000	70	143.766.000.000	70
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	37.000.000.000	100	37.000.000.000	100
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	100	24.889.158.681	100
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	19.845.712.555	70	19.845.712.555	70
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	10.900.000.000	75	10.900.000.000	75
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	831.000.000	100	250.000.000	100
TỔNG CỘNG	395.541.871.236		394.980.871.236	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	(74.150.846.442)		(68.646.778.265)	
GIÁ TRỊ THUẦN	321.391.024.794		326.314.092.971	

Công ty Cổ phần Thông Đức ("TDC") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 5800508948 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 28 tháng 11 năm 2006 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDC có trụ sở chính tại số 1 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam. Hoạt động chính của TD là kinh doanh nhà hàng, khách sạn.

Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức ("PTD") là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 0308764431 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 5 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. PTD có trụ sở chính tại Lầu 6, số 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PTD là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức (CTD) là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000050 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 1 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. CTD có trụ sở chính tại số 141, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của CNSTD là quản lý và kinh doanh chợ.

Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB") là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. DAB có trụ sở chính tại số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DAB là sản xuất nước đá tinh khiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình – Thủ Đức (“TTD”) là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 4102019420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 12 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TTD có trụ sở chính tại số 141, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TTD là cung cấp dịch vụ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức (“HTD”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 312031000042 do Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. HTD có trụ sở chính tại Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính của HTD là kinh doanh thương mại và dịch vụ.

Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading (“TDW”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo GCNĐKKD số 031256784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDW có trụ sở chính tại 13 - 15 - 17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TDW là bán buôn gỗ cây, gỗ chế biến, nông lâm sản nguyên liệu, gạo, thực phẩm và khai thác gỗ.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát

Công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	30 tháng 6 năm 2014		1 tháng 1 năm 2014	
			Vốn đầu tư VNĐ	%	Vốn đầu tư VNĐ	%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	40	129.161.260.800	40
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Bất động sản	Đang hoạt động	95.550.000.000	49	95.550.000.000	49
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	54.400.000.000	27	54.400.000.000	27
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định	Bất động sản	Đang hoạt động	54.000.000.000	30	54.000.000.000	30
Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture	Bất động sản	Đang hoạt động	41.129.061.487	50	41.129.061.487	50
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Dệt may	Đang hoạt động	27.192.701.000	37,59	27.192.701.000	37,59
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đại Á	Bất động sản	Đang hoạt động	11.000.000.000	36,67	11.000.000.000	36,67
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Thiết kế và xây lắp	Đang hoạt động	4.775.000.000	47,75	4.775.000.000	47,75
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đang hoạt động	1.229.000.000	24,58	1.229.000.000	24,58
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	309.651.500	20	309.651.500	20
TỔNG CỘNG			445.441.884.787		445.441.884.787	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát			(14.222.775.389)		(14.222.775.389)	
GIÁ TRỊ THUẬN			431.219.109.398		431.219.109.398	

17/06/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.3 Các khoản đầu tư dài hạn khác

11.3.1 Đầu tư chứng khoán

	30 tháng 6 năm 2014		1 tháng 1 năm 2014	
	Số lượng	Giá trị VNĐ	Số lượng	Giá trị VNĐ
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Phát triển Ha tầng và Bất động sản Thái Bình Dương ("PPI")	2.119.680	30.009.600.000	2.119.680	30.009.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 ("SC5")	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam ("PVI")	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
TỔNG CỘNG		48.830.409.952		48.830.409.952
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán niêm yết		(20.026.773.952)		(33.490.980.952)
GIÁ TRỊ THUẬN		28.803.636.000		15.339.429.000
Cổ phiếu chưa niêm yết:				
Công ty Cổ phần Tài chính Đệt may Việt Nam ("TFC")	3.450.000	41.400.000.000	3.450.000	41.400.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông ("OCB")	3.607.116	31.867.800.000	3.607.116	31.867.800.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	306.000	4.500.000.000	306.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	-	-	3.331.125	37.154.700.000
TỔNG CỘNG		84.967.800.000		122.122.500.000
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán chưa niêm yết		(1.230.618.976)		(1.230.618.976)
GIÁ TRỊ THUẬN		83.737.181.024		120.891.881.024

Giá trị đầu tư vào các chứng khoán PPI, SC5, PVI, OCB, và TFC đã được dùng để thế chấp cho khoản vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 12 và 19).

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.3 Các khoản đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

11.3.2 Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") và các khoản đầu tư dài hạn khác

Bên hợp tác liên doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức	66,9%	171.426.993.467	174.399.403.544
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Hợp tác đầu tư kinh doanh 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	81.928.842.815	73.019.130.189
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	14%	58.119.015.620	58.119.015.620
Công ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng trường Trung học Tư thực Tiến Thịnh với diện tích 0,6 ha tại Đường Nguyễn Thị Thập, Quận 7	60%	48.000.000.000	48.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	65%	19.349.943.387	18.494.992.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác đầu tư kinh doanh Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh	45%	18.733.771.275	11.995.045.753
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Hợp tác đầu tư dự án khu tái định cư 20 ha Tam Tân tại Xã Tân An Hội, Củ Chi	40%	1.361.817.621	290.497.641
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam	Hợp tác thành lập sản giao dịch bất động sản Nhà Thủ Đức - Vinatexland	50%	1.285.332.380	1.285.332.380
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Du lịch Đô Thành	Hợp tác đầu tư kinh doanh và cho thuê tổng diện tích là 2,2 ha tại số 23 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình	20%	211.428.125	211.428.125
TỔNG CỘNG			400.417.144.690	385.814.848.252

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30 tháng 6 năm 2014	VNĐ 1 tháng 1 năm 2014
Vay và nợ ngắn hạn	120.423.367.048	151.795.116.906
Nợ dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 19</i>)	41.185.000.000	68.315.000.000
TỔNG CỘNG	161.608.367.048	220.110.116.906

Công ty có các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng và các bên liên quan nhằm mục đích tài trợ cho vốn lưu động của Công ty và số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 được trình bày như sau:

Ngân hàng	30 tháng 6 năm 2014 VNĐ	Kỳ hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Vay ngắn hạn từ các ngân hàng				
Ngân hàng Phát triển Nhà ĐBSCL - CN Chợ Lớn	36.400.552.722	12 tháng	11,5 - 12	13 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ; quyền sử dụng đất 652m ² tại Tam Bình, quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5m ² tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	27.738.896.741	12 tháng	12 - 12,7	Vốn góp vào dự án Khu Trung Tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức; cổ phiếu PPI, SC5, PVI, OCB, Công ty Ngôi sao Gia Định, Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may và phần vốn góp vào Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn	21.883.917.585	9 tháng	12 - 12,5	33 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	13.900.000.000	12 tháng	11 - 12	15 căn hộ tại chung cư TDH Trường Thọ
Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	8.000.000.000	6 tháng	11,5	Cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long
Vay từ các công ty liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)				
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	10.000.000.000	6 tháng	10 - 12	Tin chấp
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	1.500.000.000	6 tháng	10	Tin chấp
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	1.000.000.000	6 tháng	10 - 12	Tin chấp
TỔNG CỘNG	120.423.367.048			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	759.346.203	739.447.965
Phải trả các bên thứ ba	61.482.044.257	40.862.430.857
TỔNG CỘNG	62.241.390.460	41.601.878.822

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản khách hàng ứng trước tiền để mua các căn hộ và đất nền thuộc các dự án của Công ty.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
Tiền thuê đất	463.317.450	-
Thuế thu nhập cá nhân	25.612.942	33.628.359
Thuế giá trị gia tăng	-	4.584.343.806
Các loại thuế khác	426.034.960	426.034.960
TỔNG CỘNG	914.965.352	5.044.007.125

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí khác	421.815.148	969.539.298
TỔNG CỘNG	13.010.402.879	13.558.127.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	62.747.340.220	29.816.791.154
Phải trả cho các trái chủ	9.329.600.000	88.063.489.000
Phải trả các Ban quản lý chung cư	4.884.060.928	4.244.949.492
Phải trả lãi vay	3.141.192.585	3.130.480.627
Cổ tức, trái tức phải trả	1.747.953.000	2.113.346.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.648.000.000	10.630.000.000
Phải trả lãi hợp tác kinh doanh các dự án	1.337.994.575	1.337.994.575
Phải trả phải nộp khác	890.952.162	846.731.405
TỔNG CỘNG	<u>85.727.083.470</u>	<u>140.183.782.253</u>

18. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	39.912.818.373	39.912.818.373
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.372.110.343	8.372.110.343
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	125.133.420	125.133.420
Phải trả dài hạn khác	2.407.964.742	2.407.054.742
TỔNG CỘNG	<u>50.818.026.878</u>	<u>50.817.116.878</u>

19. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
Vay dài hạn	386.285.000.000	341.415.000.000
Trừ:		
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 12</i>)	<u>41.185.000.000</u>	<u>68.315.000.000</u>
NỢ DÀI HẠN	<u>345.100.000.000</u>	<u>273.100.000.000</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	30 tháng 6 năm 2014	Kỳ hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	370.295.000.000	48 tháng	12 - 14	Thế chấp của khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh số 12); cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà - Daewon - Thủ Đức; 20 thửa đất tại khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2; 8 thửa đất tại dự án khu tái định 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; 3 thửa đất tại khu dân cư 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức; 9 căn hộ chung cư TDH Trường Thọ; và Khu đất Centum Wealth của Bách Phú Thịnh và Trung Tâm Thương mại và Khách sạn của Công ty Cổ phần Thống Đức
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả	37.425.000.000			
Ngân hàng Phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long - Chi nhánh Chợ Lớn	9.240.000.000	84 tháng	12	Lô A, Lô B khu Thương mại - Dịch vụ, chung cư TDH Trường Thọ
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả	780.000.000			
Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh	6.750.000.000	60 tháng	10,8	Khoản vay được bảo lãnh bởi Quỹ bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp vừa và nhỏ Thành phố Hồ Chí Minh
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả	3.000.000.000			
TỔNG CỘNG	386.285.000.000			
Trong đó:				
Nợ dài hạn đến hạn trả	41.185.000.000			
Nợ dài hạn	345.100.000.000			

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BC9a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	(Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VNĐ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013							
1 tháng 1 năm 2013	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	430.012.727.990	37.875.000.000	18.186.407.700	1.294.888.625.749
Phát hành cổ phiếu mới	2.180.860.000	2.620.810.000	-	-	-	-	4.801.670.000
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(25.719.003.878)	(25.719.003.878)
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(1.113.000)	-	-	-	(1.113.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(1.523.098.122)	(1.523.098.122)
Giảm khác	-	-	-	(2.555.611.267)	-	-	(2.555.611.267)
30 tháng 6 năm 2013	380.930.860.000	435.647.657.171	(2.963.470.112)	427.457.116.723	37.875.000.000	(9.055.694.300)	1.269.891.469.482
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014							
1 tháng 1 năm 2014	381.504.200.000	436.306.517.171	(2.963.607.112)	427.457.116.723	37.875.000.000	23.476.886.388	1.303.656.113.170
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(2.000.000.000)	-	-	-	-	(2.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	15.735.557.079	15.735.557.079
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	275.420.000	(1.067.800.732)	(792.380.732)
Tạm trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.063.202.063)	(1.063.202.063)
30 tháng 6 năm 2014	381.504.200.000	434.306.517.171	(2.963.607.112)	427.457.116.723	38.150.420.000	37.081.440.672	1.315.536.087.454

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức và lợi nhuận

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Vốn cổ phần		
Vốn đầu kỳ	381.504.200.000	378.750.000.000
Vốn tăng trong kỳ	-	2.180.860.000
Vốn cuối kỳ	<u>381.504.200.000</u>	<u>380.930.860.000</u>

20.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	38.150.420	38.093.086
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	38.150.420	38.093.086
Cổ phiếu quỹ	180.060	180.047
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	37.970.360	37.913.039

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Tổng doanh thu	153.238.299.842	138.266.842.072
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng	146.919.794.390	134.277.766.180
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.318.505.452	3.989.075.892
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	32.981.959.350	19.264.048.038
DOANH THU THUẦN	<u>120.256.340.492</u>	<u>119.002.794.034</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	20.140.650.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.991.096.547	5.972.507.070
Lãi cho vay và lãi tiền gửi	2.538.170.216	182.362.484
TỔNG CỘNG	<u>33.669.916.763</u>	<u>6.154.869.554</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	96.059.569.965	85.582.075.101
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.559.279.135	2.888.804.363
TỔNG CỘNG	<u>99.618.849.100</u>	<u>88.470.879.464</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lãi tiền vay	26.346.427.482	38.369.578.384
Hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(16.473.573.000)	(2.399.126.580)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	8.153.434.177	8.290.062.543
TỔNG CỘNG	<u>18.026.288.659</u>	<u>44.260.514.347</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.921.444.611	32.780.242.208
Chi phí nhân viên	6.044.830.973	6.170.344.627
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	2.305.116.060	996.258.846
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	527.276.752	455.653.423
Chi phí khác	31.561.582.166	45.098.835.561
TỔNG CỘNG	87.361.250.562	85.501.334.465

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Thu nhập khác	3.180.447.119	1.660.508.601
Phạt vi phạm hợp đồng	2.677.142.408	476.698.086
Thu nhập từ đánh giá lại giá trị tài sản góp vốn	481.000.000	-
Thu tiền bồi thường	-	1.138.152.000
Thu nhập khác	22.304.711	45.658.515
Chi phí khác	27.272.730	742.776.921
Chi phí nộp phạt vi phạm hợp đồng	-	307.047.915
Chi phí khác	27.272.730	435.729.006
LỢI NHUẬN THUẦN	3.153.174.389	917.731.680

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% trên thu nhập chịu thuế.

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.711.132.860	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	377.657.632	-
TỔNG CỘNG	2.088.790.492	-

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và thu nhập chịu thuế:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	17.824.347.571	(25.719.003.878)
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	-	20.821.145.205
Thu nhập không tính thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(10.046.470.934)	(5.972.507.070)
Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế)	7.777.876.637	(10.870.365.743)
Chi phí thuế TNDN	1.711.132.860	-
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp đầu kỳ	(2.670.648.604)	12.538.987.959
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(15.943.468)	(10.686.134.577)
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp cuối kỳ	(975.459.212)	1.852.853.382

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

	VNĐ	
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>	
	30 tháng 6 năm 2014	1 tháng 1 năm 2014
	<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Các khoản chi phi trích trước	2.769.489.301	3.147.146.933
	(377.657.632)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ
			Số tiền
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con	Mượn vốn	14.100.000.000
		Nhờ thu tiền ô vựa	18.005.020.514
		Cổ tức đã nhận	5.871.700.740
		Thuê văn phòng	471.497.124
		Phí thu hộ	547.724.150
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Chi phí quản lý	1.040.303.826
		Cung cấp dịch vụ quảng cáo	481.125.000
		Cho thuê văn phòng	49.581.292
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Cho vay	24.750.000.000
		Lãi vay	1.551.861.113
		Dịch vụ phòng	12.105.455
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Công ty con	Mua hàng	8.181.820
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con	Chi phí lãi vay	75.416.668
		Thuê văn phòng	56.363.638
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	Công ty con	Góp vốn	581.000.000
		Doanh thu cho thuê	78.484.842
Công ty Cổ phần Địa Ốc Đại Á	Công ty liên kết	Cho mượn	6.500.000.000
		Chi phí lãi vay	514.707.000
		Chi phí sửa chữa	114.786.270
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê	124.217.415
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương Mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM	Công ty liên kết	Chi phí in ấn và thiết kế	230.565.646
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú – Daewon – Thủ Đức	Công ty liên kết	Cho vay	10.000.000.000
		Doanh thu lãi vay	19.687.500
		Chi phí lãi vay	10.937.500
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	Bên liên quan	Vay	12.000.000.000
		Cổ tức	4.998.687.500
		Chi phí lãi vay	226.965.278
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Thanh toán hộ	616.838.500
		Doanh thu cho thuê	564.380.964
Tập đoàn Dệt May Việt Nam	Bên liên quan	Bán cổ phần của Tổng Công ty Phong Phú	57.295.350.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ như sau:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lương và các lợi ích khác	<u>963.098.827</u>	<u>1.049.173.759</u>

Ngoài các khoản đầu tư và vay ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh số 11 và số 12, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND Giá trị</i>
Đầu tư ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Vay ngắn hạn	<u>2.000.000.000</u>
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con	Doanh thu cho thuê	37.771.575.418
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Doanh thu bán căn hộ Doanh thu cho thuê văn phòng	20.057.739.858 22.219.785
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Công ty liên kết	Doanh thu môi giới dự án Phước Long Spring	374.170.958
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	6.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	9.174.013
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	10.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê văn phòng	201.532.400
			<u>58.452.412.432</u>
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon – Thủ Đức	Công ty liên kết	Ứng trước tiền thuê văn phòng	63.247.167.110
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Ứng trước cho công trình	3.441.017.355
			<u>66.688.184.465</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND Giá trị</i>
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Công ty liên kết	Doanh thu từ dự án Phước Long Spring	1.034.646.005
Công ty cổ phần Thông Đức	Công ty con	Chi phí lãi vay	859.444.446
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con	Tiền thuê đất	166.794.950
Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture	Công ty liên doanh	Cổ tức, lợi nhuận được chia	141.074.824
			<u>2.201.960.225</u>
<i>Đầu tư ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Thông Đức	Công ty con	Cho vay	<u>26.000.000.000</u>

Ngoài các khoản đầu tư và vay ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh số 11 và số 12, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND Giá trị</i>
<i>Phải trả cho nhà cung cấp</i>			
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con	Phí dịch vụ vệ sinh	54.000.000
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đồng An Bình	Công ty con	Phí mua hàng	900.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới, quản lý	665.460.989
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Chi phí sửa chữa	38.985.214
			<u>759.346.203</u>
<i>Phải trả khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Công ty liên kết	Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring	46.873.098.575
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con	Mượn vốn	10.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Mượn vốn	502.746.400
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Mượn vốn	5.320.661.911
Công ty cổ phần Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con	Chi phí lãi vay	50.833.334
			<u>62.747.340.220</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Ngoài các khoản đầu tư và vay ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh số 11 và số 12, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau: (tiếp theo)

			VNĐ
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Công ty liên kết	Vay	10.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Vay	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Công ty con	Vay	1.500.000.000
			<u>12.500.000.000</u>
<i>Phải trả dài hạn khác</i>			
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	97.433.420
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	13.700.000
Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	14.000.000
			<u>125.133.420</u>

28. CÁC CAM KẾT

28.1 Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	<i>30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>1 tháng 1 năm 2014</i>
Dưới 1 năm	11.250.784.100	13.218.904.100
Từ 1 đến 5 năm	5.640.736.400	9.576.976.400
Trên 5 năm	45.337.790.125	46.042.882.175
TỔNG CỘNG	<u>62.229.310.625</u>	<u>68.838.762.675</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

28.2 Vấn đề khác

Ngày 28 tháng 2 năm 1998, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 128/QĐ-TTg về việc giao đất cho Công ty để xây dựng Khu nhà ở Phước Bình tọa lạc tại phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Phước Bình").

Ngày 26 tháng 10 năm 2000, Công ty nhận được quy hoạch 1/500 theo Quyết định số 10680/KTST-ĐB2 cho Dự án Phước Bình. Theo đó, Dự án Phước Bình bao gồm 282 căn nhà và 3 đơn nguyên chung cư 5 tầng.

Ngày 31 tháng 8 năm 2007, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 3456/SQHKT-QHKV2 về việc điều chỉnh thiết kế Dự án Phước Bình, trong đó điều chỉnh 2 đơn nguyên chung cư 5 tầng còn lại thành 1 đơn nguyên chung cư 12 tầng (282 căn nhà và 1 đơn nguyên chung cư 5 tầng đã được xây dựng và hoàn thành).

Ngày 22 tháng 1 năm 2008, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 256/SQHKT-QHKV2 điều chỉnh đơn nguyên chung cư 12 tầng thành đơn nguyên chung cư 13 tầng.

Ngày 25 tháng 2 năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 952/TNMT-QLSDĐ ("CV 952") trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của Dự án Phước Bình khi thay đổi quy hoạch từ chung cư 5 tầng sang chung cư 13 tầng theo quy định.

Ngày 18 tháng 3 năm 2013, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 1281/UBND-ĐTMT trong đó chấp thuận đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh theo CV 952 và giao cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh xem xét nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của Dự án Phước Bình khi thay đổi quy hoạch như đã trình bày ở trên.

Từ ngày 19 tháng 3 năm 2013 cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty không nhận thêm bất kỳ văn bản nào khác từ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với việc thay đổi quy hoạch Dự án Phước Bình. Theo đó, theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng hiện nay chưa có kết luận cuối cùng về vấn đề này, và do đó Công ty đã không ghi nhận bất cứ khoản nợ phải trả nào liên quan đến nghĩa vụ tài chính bổ sung trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền và các khoản đầu tư phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như trình bày sau đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, ví dụ như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- độ nhạy của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ liên quan đến các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính;
- độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản vay và nợ của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của Công ty.

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 1% thì chi phí lãi vay của Công ty sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 5.067.083.670 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2013: 4.932.101.169 VNĐ). Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ này của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Công ty nên phần lớn được vốn hóa vào giá trị các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty ít chịu rủi ro do thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Công ty sử dụng VNĐ là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, và Hội đồng Quản trị xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 28.803.636.000 VNĐ (31 tháng 12 năm 2013: 15.339.429.000 VNĐ). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 2.880.363.600 VNĐ (31 tháng 12 năm 2013: 1.533.942.900 VNĐ), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 2.880.363.600 VNĐ (31 tháng 12 năm 2013: 1.533.942.900 VNĐ).

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm:

- chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án; và
- giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua. Công ty thuê các chuyên gia tư vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính, bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Chính sách bán hàng của Công ty là thu trước phần lớn giá trị hợp đồng trước khi bán giao căn hộ cho khách hàng và phần còn lại khách hàng sẽ trả sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục liên quan đến căn hộ hoặc đất (cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ hoặc đất). Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ. Ban Tổng Giám đốc Công ty nhận định mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Các công cụ tài chính khác

Các công cụ tài chính khác của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản cho vay ngắn hạn và dài hạn đến các bên liên quan và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt, ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 30 tháng 6 năm 2014:

	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			VND
			<1 năm	<2 năm	<3 năm	
30 tháng 6 năm 2014						
Phải thu khách hàng và phải thu khác	203.740.436.458	134.229.834.929	4.419.820.775	56.299.365.646	8.791.315.108	
1 tháng 1 năm 2014						
Phải thu khách hàng và phải thu khác	223.191.072.796	136.207.036.256	72.025.242.797	3.468.926.469	11.458.867.274	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã chiết khấu:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
30 tháng 6 năm 2014			
Các khoản vay và nợ	161.608.367.048	345.100.000.000	506.708.367.048
Phải trả người bán	62.241.390.460	-	62.241.390.460
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	85.727.093.470	-	85.727.093.470
Chi phí phải trả	13.010.402.879	-	13.010.402.879
Phải trả dài hạn khác	-	50.818.026.878	50.818.026.878
	<u>322.587.253.857</u>	<u>395.918.026.878</u>	<u>718.505.280.735</u>
1 tháng 1 năm 2014			
Các khoản vay và nợ	220.110.116.906	273.100.000.000	493.210.116.906
Phải trả người bán	41.601.878.822	-	41.601.878.822
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	140.183.782.253	-	140.183.782.253
Chi phí phải trả	13.558.127.029	-	13.558.127.029
Phải trả dài hạn khác	-	50.817.116.878	50.817.116.878
	<u>415.453.905.010</u>	<u>323.917.116.878</u>	<u>739.371.021.888</u>

Ban Tổng Giám đốc công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

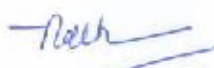
Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giá định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải vay và nợ và các khoản nợ phải trả tài chính khác gần bằng với giá trị sổ sách của các khoản mục này dựa vào lãi suất thị trường mà các khoản nợ phải trả tài chính này đang gánh chịu.
- Giá trị hợp lý của các cổ phiếu đã niêm yết được xác định dựa vào giá trị đóng cửa của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết và các khoản đầu tư khác được xác định theo các hướng dẫn của Thông tư 228 và Thông tư 89.

31. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Lê Ngọc Châu
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Lê Chi Hiếu
Tổng Giám đốc



Ngày 4 tháng 9 năm 2014