

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 8721
	Giờ.....Ngày 21 tháng 03 năm 11

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010
(Đã được kiểm toán)

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2-5
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	7-39
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7-8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.	11-39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức (sau đây gọi tắt là 'Công ty') trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010.

CÔNG TY

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là 378.750.000.000 đồng, được chia thành 37.875.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP Hồ Chí Minh (chuyển từ 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh)

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là :

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

- Dịch vụ: khai thuê hải quan, quảng cáo, bốc dỡ hàng hóa, đóng gói (trừ thuốc bảo vệ thực vật)
- Thiết kế tạo mẫu; In trên bao bì (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan)
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại
- Đại lý ký gửi hàng hóa
- Kinh doanh nhà
- Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng.
- Kinh doanh bất động sản
- Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có các công ty con, công ty liên doanh, liên kết sau:

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
I	Công ty con	
1	Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Số 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
2	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh.
3	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
4	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Đức	139B Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
5	Công ty Cổ phần Thông Đức	Số 01 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
6	Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	6B1, 4 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh
7	Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế
8	Công ty Cổ phần Tiến Lộc Đức	384 Võ văn Ngân, P. Bình Thọ, Q.Thủ Đức
II	Công ty liên kết, liên liên doanh	
1	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon –Thủ Đức	Ấp 3, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Tầng 4, Cao ốc 225, Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
3	Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Tầng 8, 1015 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	48 Tầng Nhon Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	18 Tầng Nhon Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh

6	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	27 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, TP.HCM, Việt Nam
7	Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA)	California, Hoa Kỳ
8	Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Số 9/7, Đường số 3, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
9	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương Mại Gia Đức	683 Quốc lộ 52, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
10	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	P. Hiệp Phú, Q.9, TP HCM

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị gồm:

Ông :	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch
Ông :	Nguyễn Vĩnh Thọ	Phó chủ tịch
Ông :	Trần Quang Nghị	Ủy viên
Ông :	Phạm Đình Kháng	Ủy viên
Ông :	Trần Đình Vọng	Ủy viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc gồm:

Ông :	Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc	
Ông :	Phạm Đình Kháng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 15/06/2010
Ông :	Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc	
Bà:	Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/05/2010
Ông:	Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/06/2010
Ông:	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/06/2010

Các thành viên của Ban kiểm soát gồm:

Ông :	Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban
Ông :	Thái Bằng Âu	Thành viên
Ông :	Tôn Thất Diên Khoa	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

TP Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2011

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC

LÊ CHÍ HIẾU



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN

AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTANCY SERVICE COMPANY LTD. (AASC)

THÀNH VIÊN INPACT QUỐC TẾ

Số : 45/2011/BC.TC-AASC.KT3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010
của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức

Kính gửi: **Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức được lập ngày 08 tháng 03 năm 2011 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến nhận xét về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TPHCM, ngày 10 tháng 03 năm 2011

**CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN
TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN (AASC)**



GIÁM ĐỐC

BÙI VĂN THẢO

Chứng chỉ KTV số : 0522/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

NGUYỄN QUANG HUY

Chứng chỉ KTV số : 1126/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Sau ĐC 31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
	TÀI SẢN			
100	A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)		1.130.380.937.886	890.439.199.158
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	VI.1	103.587.155.168	97.930.659.657
111	1. Tiền		47.035.499.999	56.688.659.657
112	2. Các khoản tương đương tiền		56.551.655.169	41.242.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	VI.2	22.089.459.799	5.626.178.353
121	1. Đầu tư ngắn hạn		22.089.459.799	5.746.661.353
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)		-	(120.483.000)
130	III. Các khoản phải thu		575.366.620.684	309.235.602.303
131	1. Phải thu của khách hàng		325.649.665.923	131.938.118.830
132	2. Trả trước cho người bán		153.142.053.604	132.578.889.296
135	5. Các khoản phải thu khác	VI.3	96.574.901.157	44.718.594.177
140	IV. Hàng tồn kho	VI.4	419.230.708.308	470.130.030.618
141	1. Hàng tồn kho		419.230.708.308	470.130.030.618
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.106.993.927	7.516.728.227
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		503.975.222	1.048.767.285
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.499.734.354	5.708.969.325
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		16.294.394	-
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	VI.5	4.086.989.957	758.991.617
200	B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260+269)		1.207.510.501.874	943.004.839.371
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		246.862.597.150	200.600.193.507
221	1. Tài sản cố định hữu hình	VI.6	209.222.200.188	56.944.196.681
222	- Nguyên giá		237.231.831.631	83.314.661.564
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(28.009.631.443)	(26.370.464.883)
227	3. Tài sản cố định vô hình	VI.7	22.759.197.684	21.477.426.038
228	- Nguyên giá		25.823.003.629	22.435.538.211
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(3.063.805.945)	(958.112.173)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	VI.8	14.881.199.278	122.178.570.788
240	III. Bất động sản đầu tư	VI.9	33.700.773.294	10.067.316.041
241	- Nguyên giá		39.788.656.605	11.740.332.435
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.087.883.311)	(1.673.016.394)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		846.133.449.872	690.931.661.562
251	1. Đầu tư vào công ty con	VI.10	-	100.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	VI.11	443.440.066.151	307.688.485.048
258	3. Đầu tư dài hạn khác	VI.12	429.053.371.281	406.365.456.009
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	VI.13	(26.359.987.560)	(23.222.279.495)
260	V. Tài sản dài hạn khác		74.643.799.314	34.427.472.309
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	VI.14	56.781.283.914	21.264.126.409
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	VI.15	7.534.071.400	5.163.255.900
268	3. Tài sản dài hạn khác	VI.16	10.328.444.000	8.000.090.000
269	VI. Lợi thế thương mại	VI.17	6.169.882.244	6.978.195.952
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		2.337.891.439.760	1.833.444.038.529

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Sau ĐC	01/01/2010
			31/12/2010 VND	VND
NGUỒN VỐN				
300	A . Nợ phải trả (300 =310+330)		848.921.287.352	552.597.920.103
310	I. Nợ ngắn hạn		489.485.386.614	302.539.847.595
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	VI.18	299.994.385.659	65.272.000.000
312	2. Phải trả cho người bán		12.927.499.906	28.876.958.074
313	3. Người mua trả tiền trước		26.988.757.122	55.450.399.913
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	VI.19	50.533.962.676	70.729.407.986
315	5. Phải trả người lao động		12.955.684.417	7.347.711.472
316	6. Chi phí phải trả	VI.20	66.300.000.000	51.218.338.900
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	VI.21	6.331.518.920	6.374.613.382
323	11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi		13.453.577.914	17.270.417.868
330	II. Nợ dài hạn		359.435.900.738	250.058.072.508
333	3. Phải trả dài hạn khác	VI.22	87.961.713.557	159.092.675.885
334	4. Vay và nợ dài hạn	VI.23	270.314.622.918	89.976.282.332
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		1.123.489.263	989.114.291
338	8. Doanh thu chưa thực hiện		36.075.000	
400	B . Nguồn vốn chủ sở hữu (400=410+430)		1.378.545.719.542	1.230.383.830.192
410	I. Nguồn vốn chủ sở hữu	VI.24	1.378.545.719.542	1.230.383.830.192
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		378.750.000.000	378.750.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		434.907.537.026	433.949.006.998
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		1.723.827.667	(1.283.386.956)
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		306.893.107.203	218.462.889.087
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		42.888.423.274	32.501.959.693
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		213.382.824.372	168.003.361.370
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
439	C. Lợi ích của cổ đông thiểu số		110.424.432.866	50.462.288.234
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		2.337.891.439.760	1.833.444.038.529
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CĐKT		Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
1. Tài sản thuê ngoài				
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		VI.25	27.043.058.000	27.043.058.000

Người lập biểu

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn

Lập, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Tổng Giám đốc



Lê Chí Hiếu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2010

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VII.26	602.432.947.171	487.889.701.585
02	2. Các khoản giảm trừ	VII.27	45.192.433.606	6.549.333.598
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VII.28	557.240.513.565	481.340.367.987
11	4. Giá vốn hàng bán	VII.29	327.852.352.937	216.641.237.443
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		229.388.160.628	264.699.130.544
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VII.30	91.078.487.431	89.638.114.374
22	7. Chi phí tài chính	VII.31	16.350.858.614	(8.517.784.026)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		11.175.751.103	766.749.746
24	8. Chi phí bán hàng		11.830.023.785	550.411.183
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		75.066.255.638	54.938.796.962
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		217.219.510.022	307.365.820.799
31	11. Thu nhập khác	VII.32	111.834.264.339	47.113.367.394
32	12. Chi phí khác	VII.33	6.674.513.692	4.069.537.163
40	13. Lợi nhuận khác		105.159.750.647	43.043.830.231
45	14. Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, LD	VII.34	5.167.877.836	6.661.927.816
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		327.547.138.505	357.071.578.846
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VII.35	81.688.291.184	63.222.459.677
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(2.370.815.500)	(5.163.255.900)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		248.229.662.821	299.012.375.069
61	19. Lợi ích của cổ đông thiểu số		(634.204.573)	4.630.299.154
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ (*)		248.863.867.394	294.382.075.915
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.36	6.303	6.308

(*) Lợi nhuận năm 2010 bao gồm lãi phải chia cho các bên góp vốn hợp tác kinh doanh là 10.147.924.963 đồng
Lợi nhuận năm 2009 bao gồm lãi phải chia cho các bên góp vốn hợp tác kinh doanh là 64.428.769.202 đồng

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Tổng Giám đốc







Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lê Chí Hiếu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT HỢP NHẤT

Năm 2010
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		563.055.785.177	534.387.987.063
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(490.149.792.849)	(454.538.353.266)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(71.171.191.197)	(69.687.985.659)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(20.102.682.881)	(547.088.513)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(97.829.726.855)	(16.288.017.850)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		285.359.411.610	197.314.046.184
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(273.304.116.771)	(262.299.806.520)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(104.142.313.766)	(71.659.218.561)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản DH khác		(65.514.105.720)	(82.852.636.714)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		2.244.318.180	13.845.453
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		0	(51.394.022.796)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		23.312.878.353	127.163.694.893
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(231.781.522.565)	(262.056.749.036)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		21.556.242.450	222.833.483.773
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		45.780.984.304	39.384.163.710
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(204.401.204.998)	(6.908.220.717)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		0	112.357.335.759
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		0	(2.320.479.507)
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		584.802.726.245	121.998.404.261
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(209.502.000.000)	(87.286.500.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(61.100.711.970)	(71.999.322.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		314.200.014.275	72.749.438.513
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		5.656.495.511	(5.818.000.765)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		97.930.659.657	103.748.660.422
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		103.587.155.168	97.930.659.657

Người lập biểu

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn

Lập, ngày 08 tháng 03 năm 2011
Tổn Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH
Lê Chí Hiếu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là 378.750.000.000 đồng, được chia thành 37.875.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP Hồ Chí Minh (chuyển từ 384 Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Địa ốc, Xây lắp công trình và thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô
- Dịch vụ: khai thuê hải quan, quảng cáo, bốc dỡ hàng hóa, đóng gói (trừ thuốc bảo vệ thực vật)
- Thiết kế tạo mẫu; In trên bao bì (trừ in trắng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan)
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại
- Đại lý ký gửi hàng hóa
- Kinh doanh nhà
- Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng.
- Kinh doanh bất động sản
- Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

Đặc điểm hoạt động kinh doanh trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

- Thành lập công ty con Công ty CP Tiến Lộc Đức
- Nâng tỷ lệ đầu tư vốn vào Công ty CP Thông Đức lên 72%
- Thoái vốn tại Công ty CP Sản xuất và Thương mại Gia Đức, Công ty TNHH Bách Phú Thịnh và Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức, Công ty không còn quyền kiểm soát đối với 3 công ty này.
- Phát hành trái phiếu chuyển đổi để huy động vốn đầu tư cho các dự án.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết tại thời điểm 31/12/2010

Tổng số các công ty con: 8 công ty

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 8 công ty
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	TP Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Dịch vụ
2. Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	TP Hồ Chí Minh	100,00%	99,60%	Sản xuất nước đá
3. Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	TP Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Dịch vụ
4. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Đức	TP Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	Kinh doanh xăng dầu
5. Công ty CP Thông Đức	Tỉnh Lâm Đồng	72,00%	72,00%	DV Du lịch
6. Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Tỉnh Thừa Thiên Huế	75,00%	75,00%	Kinh doanh BĐS
7. Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	TP Hồ Chí Minh	70,00%	70,00%	Kinh doanh BĐS
8. Công ty CP Tiến Lộc Đức	TP Hồ Chí Minh	100,00%	99,93%	Thương mại, DV ăn uống, quảng cáo

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết: 12 công ty

- Số lượng các công ty liên doanh, liên kết được hợp nhất: 08 công ty
- Số lượng các công ty liên doanh, liên kết không được hợp nhất: 04 công ty

Danh sách các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty CP Phát triển nhà Deawon –Thủ Đức (1)	TP Hồ Chí Minh	40,00%	40,00%	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú (1)	TP Hồ Chí Minh	30,06%	26,00%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (1)	TP Hồ Chí Minh	36,67%	36,67%	Kinh doanh bất động sản
4. Công ty CP Đầu tư Phước Long (1)	TP Hồ Chí Minh	37,59%	37,59%	Kinh doanh dệt may và đầu tư
5. Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (1)	TP Hồ Chí Minh	22,49%	22,49%	Đầu tư tài chính
6. Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức (2)	TP Hồ Chí Minh	47,75%	47,75%	Xây lắp
7. Công ty Cổ phần Sản xuất Thương Mại Gia Đức (2)	TP Hồ Chí Minh	40,50%	45,00%	Sản xuất cửa nhựa
8. Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA) (1)	California, Hoa Kỳ	50,00%	50,00%	Kinh doanh bất động sản

Ghi chú:

(1) Các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ theo báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 chưa được kiểm toán

(2) Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ theo báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 đã được kiểm toán.

Danh sách các công ty liên kết không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú	TP Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	TP Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty liên doanh CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương (3)	TP Hồ Chí Minh	50%	50%	Dịch vụ bảo vệ

4. Công ty TNHH TM Vận tải Dịch vụ Than Ngọc Thành (3)	TP Hồ Chí Minh	40%	40%	Dịch vụ vận tải
--	----------------	-----	-----	-----------------

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

Lý do:

Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú và Công ty TNHH Bách Phú Thịnh đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả kinh doanh.

Khoản đầu tư vào Chi nhánh Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương và Công ty TNHH TM Vận tải Dịch vụ Than Ngọc Thành ảnh hưởng không trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Chứng từ ghi sổ.

IV. CƠ SỞ HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, công ty liên doanh đồng kiểm soát trong Báo cáo tài chính hợp nhất được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các báo cáo tài chính tham gia hợp nhất:

1. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty mẹ được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn bộ.
2. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn bộ.
3. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn bộ.
4. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn bộ.
5. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Đức được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn bộ.
6. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn bộ.
7. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn bộ.
8. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Cổ phần Tiến Lộc Đức chưa được kiểm toán.
9. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Cổ phần Thông Đức được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán với ý kiến ngoại trừ.
10. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán với ý kiến ngoại trừ.
11. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Deawon Thủ Đức chưa được kiểm toán.
12. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú chưa được kiểm toán
13. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á chưa được kiểm toán
14. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long chưa được kiểm toán
15. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng chưa được kiểm toán

16. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn bộ.

17. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).

V. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

Khấu hao TSCĐ được thực hiện theo phương pháp khấu hao đường thẳng: Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với Thông tư số 203/2009/QĐ - BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Cổ tức, lợi nhuận được chia từ công ty liên kết, liên doanh được ghi giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất. Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty liên kết cũng phải được điều chỉnh khi lợi ích của nhà đầu tư thay đổi do có sự thay đổi trong vốn chủ sở hữu của công ty liên kết nhưng không được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết.

Khoản đầu tư khác được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ các khoản đầu tư này phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

7. Nguyên tắc ghi nhận lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần chênh lệch giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại phát sinh khi hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty con được phân bổ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất trong thời gian không quá 10 năm. Phần giá trị còn lại của lợi thế thương mại sau khi trừ đi số phân bổ lũy kế được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh không được trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh trong thời gian không quá 10 năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

13. 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 (VNĐ/USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này và được hạch toán theo hướng dẫn tại Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009.

14. Nguyên tắc ghi nhận lợi ích của cổ đông thiểu số

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

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



15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

Chi phí đi vay trong kỳ là giá trị thuần của các khoản chi phí đi vay phải trả sau khi giảm trừ hỗ trợ lãi suất sau đầu tư từ Ngân hàng phát triển Việt Nam.

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

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

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

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

19. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

20. Bên liên quan

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

21. Báo cáo bộ phận

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

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

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Tiền mặt	1.631.627.097	2.178.281.352
Tiền gửi ngân hàng	45.403.872.902	54.510.378.305
Các khoản tương đương tiền	56.551.655.169	41.242.000.000
Cộng	103.587.155.168	97.930.659.657

2 . Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2010	01/01/2010	31/12/2010	01/01/2010
	Số lượng	Số lượng	VND	VND
Cổ phiếu NH TMCP Sài Gòn Thương Tín (1)	4.550	13.000	31.200.000	391.940.000
Cổ phiếu NH TMCP XNK Việt Nam (1)	-	10.000	-	281.843.000
Tiền gửi có kỳ hạn			2.500.000.000	1.500.000.000
Cho vay ngắn hạn (2)			14.558.259.799	3.572.878.353
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty BĐS Dệt may VN			5.000.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn			-	(120.483.000)
Cộng			22.089.459.799	5.626.178.353
(1) Bán trong kỳ				
(2) Chi tiết cho vay ngắn hạn				

Đối tượng	Hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	Số tiền
CT TNHH Hoa Trí Thiện	1435/HĐTD-TDH, PL 1219 ngày 09/08/2010	4 tháng	1,2%/tháng	558.259.799
CT CP BĐS Nhà Sài Gòn	1676/HĐTD-TDH-10 ngày 26/10/2010	3 tháng	1,208%/tháng	1.500.000.000
Công ty CP CK Sen Vàng	1966/HĐTD-TDH-10 ngày 21/12/2010	1 tháng	1,416%/tháng	10.000.000.000
CTCP SXTM Gia Đức	1663/HĐTD-TDH-10 ngày 23/10/2010	3 tháng	1,208%/tháng	2.500.000.000
Cộng				14.558.259.799

3 . Các khoản phải thu khác	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Phải thu về tiền lãi cho vay	1.072.631.960	2.701.278.834
Tạm hoàn vốn và lãi hợp tác kinh doanh phân chia cho đối tác	-	31.552.206.189
Phải thu lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	1.702.296.667	345.264.247
Phải thu các đội xây dựng	-	1.281.926.959
Tiền điện các hộ kinh doanh	363.159.200	-
Nộp hộ tiền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Len Việt Nam	85.495.006.270	
Phải thu về cho mượn vốn lưu động	2.050.000.000	
Phải thu khác	5.891.807.060	8.837.917.948
Cộng	96.574.901.157	44.718.594.177

4 . Hàng tồn kho	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Hàng mua đang đi trên đường	1.983.036	-
Nguyên liệu, vật liệu	55.498.026	4.322.271.975
Công cụ, dụng cụ	121.518.528	32.525.675
Chi phí SXKD dở dang (*)	412.737.677.440	464.471.134.598
Thành phẩm	4.534.016	299.000.000
Hàng hóa	6.309.497.262	1.005.098.370
Cộng giá gốc hàng tồn kho	419.230.708.308	470.130.030.618
(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>	<i>410.921.496.530</i>	<i>454.482.047.904</i>
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2	31.949.420.610	31.482.685.065
Khu nhà ở Bình Chiểu (6,8ha)	43.526.813.003	37.152.074.700
XD cầu Bình Đức (rạch cầu đất-BC)		4.276.855.672
Khu Tái định cư P.Bình Chiểu (15,7ha)	13.201.419.902	29.184.887.877
Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9	14.488.006.177	61.318.101.245
Chung cư cao tầng Phước Bình, Q.9	32.280.456.784	9.251.708.794
Chung cư cao tầng Phước Long	12.090.622.107	2.234.246.009
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức	39.282.773.831	31.771.526.529
Khu đất 4,6ha đô thị An Phú, Q.2	335.509.156	427.353.412
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước	15.472.911.515	9.528.540.152
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước	8.306.110.787	8.306.110.787
Hiệp Bình Phước - Q.Thủ Đức (1,7 ha)	25.142.151.436	25.082.751.436
Khu đất Hiệp Phú	151.924.588	151.924.588
Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort	445.713.268	438.810.268
Khu La Sapinnette Lăng Cô Phúc Hợp	20.797.455	13.050.000
Dự án Chung cư (Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức)	1.143.636.364	
Khu 10ha Linh Trung	834.289.628	834.289.628
Khu nhà ở chung cư Phước Bình	752.247.138	266.657.096
Chung cư TDH Trường Thọ	171.427.512.260	202.757.514.646
Khu đất Hiệp Bình Chánh (1,3ha)	66.220.521	-
Long Thạnh Mỹ (40ha)- Quận 9	2.960.000	2.960.000
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i>	<i>1.816.180.910</i>	<i>7.617.762.039</i>
Xây dựng nhà ở và khu TTTM An Phú, Quận 2	-	2.837.123.519
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu	1.816.180.910	1.799.400.000
Xây dựng chợ C - chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức		948.983.484
Xây dựng trạm xử lý nước thải KDC Bình Chiểu		27.645.177
Công trình khác		2.004.609.859
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác</i>	<i>-</i>	<i>2.371.324.655</i>
Cộng	412.737.677.440	464.471.134.598
5 . Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Tạm ứng	3.997.991.461	627.648.233
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	88.998.496	131.343.384
Cộng	4.086.989.957	758.991.617

6 . Tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Đơn vị tính: VND					
	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ khác	Cộng TSCĐ hữu hình
Nguyên giá TSCĐ						
Số đầu năm	46.345.180.068	24.087.607.660	9.301.570.666	2.731.786.964	848.516.206	83.314.661.564
Tăng trong năm	143.463.179.341	25.073.626.212	6.070.482.437	2.186.514.717	20.710.472.913	197.504.275.620
- Mua sắm	18.531.240.000	436.955.000	6.070.482.437	1.902.096.097	-	26.940.773.534
- Xây dựng cơ bản	124.931.939.341	24.636.671.212	-	284.418.620	20.710.472.913	170.563.502.086
Giảm trong năm	34.629.647.930	3.628.231.451	5.063.854.997	265.371.175	-	43.587.105.553
- Thanh lý, nhượng bán	6.581.323.760	60.580.000	3.087.216.000	57.502.000	-	9.786.621.760
- Chuyển sang BĐS đầu tư	28.048.324.170	-	-	-	-	28.048.324.170
- Giảm khác	-	3.567.651.451	1.976.638.997	207.869.175	-	5.752.159.623
Số cuối năm	155.178.711.479	45.533.002.421	10.308.198.106	4.652.930.506	21.558.989.119	237.231.831.631
Hao mòn TSCĐ						
Số đầu năm	12.871.124.607	7.092.097.828	3.986.416.564	2.016.624.109	404.201.775	26.370.464.883
Tăng trong năm	4.792.298.289	4.354.253.485	833.351.482	578.416.162	2.189.523.233	12.747.842.651
- Trích khấu hao TSCĐ	4.792.298.289	4.354.253.485	833.351.482	578.416.162	2.189.523.233	12.747.842.651
Giảm trong năm	8.762.716.070	349.970.911	1.810.043.299	185.945.811	-	11.108.676.091
- Thanh lý, nhượng bán	5.024.054.133	58.676.019	977.618.400	54.307.452	-	6.114.656.004
- Chuyển sang BĐS đầu tư	3.738.661.937	-	-	-	-	3.738.661.937
- Giảm khác	-	291.294.892	832.424.899	131.638.359	-	1.255.358.150
Số cuối năm	8.900.706.826	11.096.380.402	3.009.724.747	2.409.094.460	2.593.725.008	28.009.631.443
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	33.474.055.461	16.995.509.832	5.315.154.102	715.162.855	444.314.431	56.944.196.681
Số cuối năm	146.278.004.653	34.436.622.019	7.298.473.359	2.243.836.046	18.965.264.111	209.222.200.188

7. Tài sản cố định vô hình

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Cộng TSCĐ vô hình
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu kỳ	17.318.968.026	-	46.400.000	5.070.170.185	22.435.538.211
Tăng trong kỳ	2.361.408.000	-	-	1.082.457.418	3.443.865.418
- Mua sắm	-	-	-	1.082.457.418	1.082.457.418
- Tăng khác	2.361.408.000	-	-	-	2.361.408.000
Giảm trong kỳ	-	-	46.400.000	10.000.000	56.400.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	46.400.000	10.000.000	56.400.000
Số cuối kỳ	19.680.376.026	-	-	6.142.627.603	25.823.003.629
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu kỳ	560.204.563	-	6.199.996	391.707.614	958.112.173
Tăng trong kỳ	404.003.103	-	-	1.717.890.665	2.121.893.768
- Trích khấu hao TSCĐ	404.003.103	-	-	1.717.890.665	2.121.893.768
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	6.199.996	10.000.000	16.199.996
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	6.199.996	10.000.000	16.199.996
Số cuối kỳ	964.207.666	-	-	2.099.598.279	3.063.805.945
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	16.758.763.463	-	40.200.004	4.678.462.571	21.477.426.038
Số cuối kỳ	18.716.168.360	-	-	4.043.029.324	22.759.197.684

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	14.881.199.278	122.178.570.788
<i>Trong đó các công trình lớn</i>		
Trạm xăng dầu Tam Bình		2.637.359.593
Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức	94.888.637	94.888.637
Trung tâm giao dịch nông sản và hệ thống kho lạnh	12.334.559.741	12.334.559.741
Bờ kè, mái che kho lạnh	55.376.960	55.376.960
Hệ thống điện Pano quảng cáo	6.362.030	6.362.030
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort	2.390.011.910	-
Xây dựng Trung tâm Thương mại Đà Lạt	-	107.050.023.827
Cộng	14.881.199.278	122.178.570.788

9 . Bất động sản đầu tư

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền SD đất và nhà	Cơ sở hạ tầng	Khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu kỳ		11.740.332.435	-		11.740.332.435
Tăng trong kỳ	-	28.048.324.170	-	-	28.048.324.170
- Chuyển từ TSCĐ		28.048.324.170			28.048.324.170
- Tăng khác					-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	39.788.656.605	-	-	39.788.656.605
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu kỳ		1.673.016.394			1.673.016.394
Tăng trong kỳ	-	4.414.866.917	-	-	4.414.866.917
- Trích khấu hao		676.204.980			676.204.980
- Chuyển từ TSCĐ		3.738.661.937	-	-	3.738.661.937
- Tăng khác					-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	6.087.883.311	-	-	6.087.883.311
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	-	10.067.316.041	-	-	10.067.316.041
Số cuối kỳ	-	33.700.773.294	-	-	33.700.773.294

10 . Đầu tư vào công ty con

	31/12/2010 Số lượng CP	01/01/2010 Số lượng CP	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Công ty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức (*)	0	10.000		100.000.000
Cộng			-	100.000.000

(*) Số đầu kỳ được ghi nhận theo giá gốc khoản đầu tư, số cuối kỳ được ghi nhận theo phương pháp hợp nhất

11 . Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	31/12/2010 Số lượng CP	01/01/2010 Số lượng CP	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	1.100.000	1.100.000	12.229.322.354	11.492.816.875
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	100.000	100.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	12.916.126	12.916.126	144.921.157.959	142.806.241.393
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	5.200.000	5.200.000	52.893.238.837	52.620.090.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	2.255.364	1.495.042	35.615.460.194	23.971.761.739
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	3.036.300	3.036.300	16.480.344.462	19.776.639.738
Công ty LD Thuduchouse Property Venture			57.894.400.382	55.084.500.000
Công ty CP Sản xuất Thương mại Gia Đức	450.000		4.609.719.734	-
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức			20.709.987.110	-
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh			95.550.000.000	-
CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương			936.435.119	936.435.119
CTTNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành			600.000.000	
Cộng			443.440.066.151	307.688.485.048

Thông tin bổ sung về các công ty liên kết, liên doanh tại ngày 31/12/2010

Tên công ty con	Tỷ lệ lợi ích tại 31/12/2010	Q.biểu quyết tại 31/12/2010	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	36,67%	36,67%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	40,00%	40,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	30,06%	26,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	37,59%	37,59%	Dệt may và đầu tư
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49%	22,49%	Đầu tư tài chính
Công ty LD Thuduchouse Property Venture	50,00%	50,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Sản xuất Thương mại Gia Đức	40,50%	45,00%	TM, SX VLXD
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	47,75%	47,75%	Xây lắp
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	49,00%	49,00%	Kinh doanh bất động sản
CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương	50,00%	50,00%	Dịch vụ bảo vệ
CTTNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành	40,00%	40,00%	Dịch vụ vận tải

12 . Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2010 Số lượng CP	01/01/2010 Số lượng CP	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Trái phiếu Chính phủ			-	80.000.000
Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (1),(*)	962.181	641.454	10.147.884.000	10.147.884.000
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (2),(*)	109.350	81.000	8.593.500.000	8.310.000.000
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (*)	78.896	71.724	9.443.974.417	9.443.974.417
Chứng chỉ quỹ Đầu Tư Prudential (*)	1.250.000	1.250.000	12.875.000.000	12.875.000.000
Chứng chỉ quỹ Tăng Trưởng Việt Long	3.000.000	3.000.000	30.450.000.000	30.450.000.000
Công ty CP CK TP.HCM (HSC) (2),(*)	419.065	803.445	8.545.892.054	16.387.244.054
Ngân hàng TM CP Phương Đông (cổ đông chiến lược)	3.346.119	3.186.780	31.867.800.000	31.867.800.000
Tổng công ty Cổ phần Phong Phú (cổ đông chiến lược, đầu giá cổ phần lần đầu tháng 11/2008 doanh nghiệp NN CPH)	2.700.000	2.700.000	33.779.700.000	33.779.700.000
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương đổi tên từ Công ty CP ĐT & XD CT 135 (Cổ đông chiến lược) (*)	1.843.200	1.728.000	30.009.600.000	27.936.000.000
Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế (cổ đông chiến lược)	300.000	300.000	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty CP B.O.O NM nước Thủ Đức (MG 100.000 đ/CP) (cổ đông chiến lược)(2)	-	500.000	-	50.000.000.000
Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	240.000	240.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Cổ phiếu NHTM Cổ phần An Bình (1)	3.732	2.951	29.510.000	29.510.000
Cổ phiếu Công ty CP Đá Núi nhỏ (1)	65.222	37.611	882.746.200	1.018.086.200
Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Góp vốn HTKD với Công ty CP Đầu tư Xây dựng TM Dịch vụ Du lịch Đô Thành	-	-	499.792.301	753.792.301
Góp vốn Đầu tư khu công nghiệp Đồng Mai	-	-	40.000.000.000	30.000.000.000

Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An	-	-	37.788.920.404	32.572.060.382
Góp vốn Đầu tư khu TĐC Tam Tân Cù Chi	-	-	290.497.641	290.497.641
Góp vốn Đầu tư TTTM P.Phước Long B	-	-	48.045.109.000	34.854.000.000
Góp vốn Công ty CP Phát triển nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	-	-	50.056.020.884	34.124.282.184
Góp vốn hợp tác Sàn giao dịch ThucDuc House Vinatexland	-	-	2.311.674.380	311.674.380
Góp vốn hợp tác CTCP Bách Hưng Sinh	-	-	1.000.000.000	3.307.550.450
Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến TM	50.000		500.000.000	
Hiệp hội DN TPHCM				
Công ty CP Tài chính Dệt may	3.450.000		41.400.000.000	
Công ty CP Đầu tư Phú Khánh	200.000		2.000.000.000	
Dự án Khu nhà ở TDH - Tocontap			18.135.750.000	
Góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án 17.687 m2 Hiệp Bình Phước			-	27.598.400.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh với CT CP Bất động sản Dệt may VN			1.500.000.000	
Cho vay dài hạn	-	-	-	1.328.000.000

Cộng

429.053.371.281 406.365.456.009

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

(2) Mua, bán chứng khoán trong kỳ

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

13 . Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)

Tên chứng khoán	Số lượng CP, CC	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109.350	1.957.365.000	8.593.500.000	(6.636.135.000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	78.896	3.037.496.000	9.443.974.417	(6.406.478.417)
Chứng chỉ quỹ Đầu tư Prudential (PRUBF1)	1.250.000	7.625.000.000	12.875.000.000	(5.250.000.000)
Khoản đầu tư tài chính dài hạn	Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2010	Vốn CSH theo BCTC	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng tổn thất
Chứng chỉ quỹ tăng trưởng Việt Long Vốn điều lệ 300.000.000.000 đ	5,00%	165.633.405.301	15.225.000.000	(6.943.329.735)
Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế Vốn điều lệ 17.351.400.000 đ	17,29%	19.525.851.953	4.500.000.000	(1.124.044.408)
Cộng				(26.359.987.560)

Ghi chú: Công ty lập dự phòng cho các chứng khoán đang được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh và Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Chứng chỉ quỹ tăng trưởng Việt Long được trích lập dự phòng giảm giá theo Báo cáo giá trị đơn vị quỹ tại 31/12/2010 của Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán Việt Long và không trích lập cho 1.500.000 chứng chỉ nhận ủy thác đầu tư của Tổng công ty CP Phong Phú.

Các khoản đầu tư vào Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế được trích lập dự phòng khi khoản đầu tư bị tổn thất (vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị nhận đầu tư lớn hơn vốn chủ sở hữu thực có trên báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2009 chưa được kiểm toán)

14 . Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Chi phí thuê tài sản dài hạn Văn phòng Công ty mẹ	13.593.311.138	-
Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất Văn phòng Công ty mẹ	3.619.078.661	-
Giá trị còn lại CCDC xuất dùng chưa phân bổ	10.893.976.504	8.516.947.123
Chi phí quảng cáo chưa phân bổ	13.636.363	549.741.901
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	3.068.459	1.087.776.692
Tiền thuê ô vữa dài hạn để cho thuê ngắn hạn	9.986.491.214	10.219.695.931
Chi phí lãi vay phải trả tại Công ty CP Thông Đức	8.485.270.545	
Chi phí khấu hao TSCĐ tại Công ty CP Thông Đức	7.284.306.285	
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.902.144.745	889.964.762
Cộng	56.781.283.914	21.264.126.409

15 . Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	7.534.071.400	5.163.255.900
Cộng	7.534.071.400	5.163.255.900

16 . Tài sản dài hạn khác	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Ký quỹ dài hạn BQL Khu Kinh tế Chân Mây - Lăng Cô	8.000.000.000	8.000.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng TDH	2.328.354.000	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	90.000	90.000
Cộng	10.328.444.000	8.000.090.000

17 . Lợi thế thương mại	01/01/2010 VND	Tăng trong kỳ VND	Phân bổ (*) VND	31/12/2010 VND
Lợi thế thương mại	6.978.195.952	-	808.313.708	6.169.882.244
Cộng	6.978.195.952	-	808.313.708	6.169.882.244

(*) Thời gian phân bổ lợi thế thương mại là 10 năm

18 . Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Vay ngắn hạn (*)	260.994.385.659	30.898.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem chi tiết vay dài hạn)	39.000.000.000	34.374.000.000
Cộng	299.994.385.659	65.272.000.000

(*) Thông tin bổ sung

Bên cho vay	Số hợp đồng	Lãi suất	Thời hạn	Số dư nợ gốc cuối kỳ	Phương thức đảm bảo
NHTMCP Đại Á	CK10/25/HCM	Thả nổi có điều chỉnh	9 tháng	150.000.000.000	Thế chấp
NH Phát triển nhà DBSCL	N.A.0083.10/H ĐTD	Thả nổi có điều chỉnh	12 tháng	20.000.000.000	Thế chấp
Ngân hàng HSBC	22/07/2010	Thả nổi có điều chỉnh	6 tháng	43.994.385.659	Thế chấp
NHTMCP XNK Việt Nam	2000-LAV-201005485	Thả nổi có điều chỉnh	12 tháng	30.000.000.000	Thế chấp
Công ty Tài chính Dệt may	26/2010/HĐKT-NH	Thả nổi có điều chỉnh	12 tháng	17.000.000.000	Thế chấp
Cộng				260.994.385.659	

19 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	2.188.121.590	5.386.578.326
Thuế TNDN	47.086.094.322	64.489.029.676
Thuế thu nhập cá nhân	833.711.804	427.765.024
Các khoản phải nộp khác	426.034.960	426.034.960
Cộng	50.533.962.676	70.729.407.986

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

20 . Chi phí phải trả	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật Khu TTDVTM và Nhà ở An Phú	66.300.000.000	50.800.000.000
Trích trước chi phí phải trả khác	-	418.338.900
Cộng	66.300.000.000	51.218.338.900

21 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Kinh phí công đoàn	1.268.342.696	1.578.562.669
Bảo hiểm xã hội	7.421.115	56.591.013
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	2.293.355.213	1.098.540.000
Cổ tức phải trả	3.500.000	3.500.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	868.112.857	33.243.539
Các khoản phải trả phải nộp khác	1.890.787.039	3.604.176.161
Cộng	6.331.518.920	6.374.613.382

22 . Phải trả dài hạn khác	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Phải trả dài hạn khác(*)	86.452.029.359	158.796.604.187
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	1.509.684.198	296.071.698
Cộng	87.961.713.557	159.092.675.885

(*) Chi tiết phải trả dài hạn khác

- Nhận góp vốn đầu tư Khu nhà ở 6,5 Bình An	47.412.818.373	52.412.818.373
- Nhận góp vốn thành lập Công ty TNHH XD Phong Đức		1.725.000.000
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu Công ty CP Đầu tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
- Phải trả Nguyễn Việt Hùng góp vốn đầu tư mua cổ phần Công ty CP B.O.O nhà máy nước Thủ Đức (gốc và lãi)		5.000.000.000
- Nhận góp vốn đầu tư mua cổ phần Quỹ Tăng trưởng Việt Long của TCT CP Phong Phú	15.225.000.000	15.225.000.000
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Cầu Bình Đức với Công ty TNHH KD & PTN Bình Dân	-	1.200.000.000
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi	2.608.678.998	2.608.678.998
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang	8.372.110.343	8.372.110.343
- Lãi Phải trả góp vốn đầu tư Khu nhà ở Bình An 2	-	27.034.635.499
- Góp vốn XD Trạm xăng dầu Tam Bình với Công ty CP Thương mại XNK Thủ Đức		1.510.065.394
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị mới Bình Chiểu với Công ty CP XD&KD Địa ốc Hòa Bình	10.686.800.000	10.686.800.000
- Tiền đền bù hộ UBND Quận 2	-	32.936.410.580
- Ban quản lý dự án Chung cư TDH Trường Thọ	2.061.536.645	
Cộng	86.452.029.359	158.796.604.187

23 . Vay và nợ dài hạn	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Vay dài hạn (*)	61.441.522.918	89.976.282.332
Trái phiếu phát hành (**)	208.873.100.000	-
Cộng	270.314.622.918	89.976.282.332

(*) Chi tiết vay dài hạn cuối kỳ

Bên cho vay Số hợp đồng	Lãi suất	Thời hạn	Số dư nợ gốc cuối kỳ	Đến hạn trả trong kỳ tới	Phương thức đảm bảo
NHTMCP CTVN -CN Đồng SGòn, 07.17.0074A/HĐTD ngày 24/12/2007	Thả nổi có điều chỉnh	60 tháng	39.976.282.332	30.000.000.000	Đảm bảo bằng tài sản
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TPHCM - 303/2010/HĐTD ngày 04/08/2010	Thả nổi có điều chỉnh	60 tháng	9.905.240.586		Đảm bảo bằng tài sản
NHPT nhà DBS Cửu Long DD.0001.09/HĐTD	0,875%/tháng	84 tháng	50.000.000.000	9.000.000.000	Thế chấp bằng tài sản
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương 158/2010/HĐTD 23/11/2010	18,5%/năm	24 tháng	560.000.000		Đảm bảo bằng tài sản
Cộng			100.441.522.918	39.000.000.000	

(**) Giá trị trái phiếu chuyển đổi đợt 1 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ chuyển đổi là 1:4,542563 cổ phiếu, mệnh giá trái phiếu 100.000 đồng

24. Nguồn vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu kỳ này	378.750.000.000	433.949.006.998	-	(1.283.386.956)	218.462.889.087	32.501.959.693	168.003.361.370	1.230.383.830.192
2. Tăng trong kỳ này	-	958.568.028	(3.880.000)	1.723.827.667	88.430.218.116	10.386.463.581	248.863.867.394	350.359.064.786
Tăng vốn trong kỳ	-	15.471.360	-	-	-	-	-	15.471.360
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	248.863.867.394	248.863.867.394
Tăng do phân phối LN của Công ty mẹ	-	-	-	-	88.238.526.934	9.629.242.082	-	97.867.769.016
Tăng khác trong kỳ	-	943.096.668	(3.880.000)	1.723.827.667	191.691.182	757.221.499	-	3.611.957.016
3. Giảm trong kỳ này	-	38.000	(3.880.000)	(1.283.386.956)	-	-	203.484.404.392	202.197.175.436
Phân phối LN trong kỳ của Công ty mẹ	-	-	-	-	-	-	191.248.096.198	191.248.096.198
Giảm khác trong kỳ	-	38.000	(3.880.000)	(1.283.386.956)	-	-	12.236.308.194	10.949.079.238
4. Số dư cuối kỳ này	378.750.000.000	434.907.537.026	-	1.723.827.667	306.893.107.203	42.888.423.274	213.382.824.372	1.378.545.719.542

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Vốn góp của các cổ đông	378.750.000.000	378.750.000.000
Cộng	378.750.000.000	378.750.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ:	-	388

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	378.750.000.000	252.500.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	126.250.000.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	378.750.000.000	378.750.000.000
- Cổ tức năm 2008 đã chia bằng tiền	-	35.999.661.000
- Cổ tức năm 2009 đã chia bằng tiền	56.811.918.000	-

Công ty thông báo tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2010 là 10%/mệnh giá

d. Cổ phiếu

	31/12/2010	01/01/2010
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	37.875.000	37.875.000
- Số lượng Cổ phiếu đã phát hành	37.875.000	37.875.000
+ Cổ phiếu phổ thông	37.875.000	37.875.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37.875.000	37.875.000
+ Cổ phiếu phổ thông	37.875.000	37.875.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phần):	10.000	10.000

25. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Tài sản giữ hộ (*)	27.043.058.000	27.043.058.000
Cộng	27.043.058.000	27.043.058.000

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BC KẾT QUẢ KD HỢP NHẤT

26. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	494.946.607.232	414.261.079.926
Doanh thu cung cấp dịch vụ	102.996.338.614	68.813.370.618
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	2.071.796.720	2.579.845.957
Doanh thu khác	2.418.204.605	2.235.405.084
Cộng	602.432.947.171	487.889.701.585

27 . Các khoản giảm trừ

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Giảm giá hàng bán	1.106.572.560	24.394.047
Hàng bán bị trả lại	44.085.861.046	6.524.939.551
Cộng	45.192.433.606	6.549.333.598

28 . Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Doanh thu thuần bán hàng	449.754.173.626	407.711.746.328
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	102.996.338.614	68.813.370.618
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	2.071.796.720	2.579.845.957
Doanh thu thuần khác	2.418.204.605	2.235.405.084
Cộng	557.240.513.565	481.340.367.987

29 . Giá vốn hàng bán

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	240.202.417.976	156.750.361.914
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	86.034.400.312	58.398.535.776
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.115.339.796	999.109.930
Giá vốn hoạt động khác	500.194.853	493.229.823
Cộng	327.852.352.937	216.641.237.443

30 . Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.874.367.957	14.809.175.701
Lãi bán hàng trả chậm	141.804.957	38.234.712
Lãi trái phiếu chính phủ	20.470.000	5.950.000
Cổ tức, lợi nhuận sau thuế được chia	18.239.006.820	14.784.953.206
Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán	66.750.538.000	52.185.747.457
Doanh thu hoạt động tài chính khác	52.299.697	7.814.053.298
Cộng	91.078.487.431	89.638.114.374

31 . Chi phí tài chính

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Chi phí lãi vay	11.175.751.103	766.749.746
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán	250.006.892	297.921.322
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn	3.137.708.065	
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn	-	(9.615.285.604)
Chi phí tài chính khác	1.787.392.554	32.830.510
Cộng	16.350.858.614	(8.517.784.026)



32 . Thu nhập khác

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	2.457.318.180	13.845.453
Phạt do vi phạm hợp đồng	3.928.018.505	8.164.342.364
Thu nhập từ nhận đền bù khu 1,8 ha Bình An	32.936.410.580	1.077.906.600
Thu nhập từ chênh lệch góp vốn bằng quyền sử dụng đất	69.680.375.200	37.620.928.200
Thu nhập khác	2.832.141.874	236.344.777
Cộng	111.834.264.339	47.113.367.394

33 . Chi phí khác

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Chi phí thanh lý tài sản	3.671.965.756	30.202.843
Chi phí đền bù khu 1,8ha Bình An	2.267.712.684	
Chi phí khác	734.835.252	4.039.334.320
Cộng	6.674.513.692	4.069.537.163

34 . Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, LD

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức	761.077.602	2.726.349.733
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	294.791.854	6.624.864
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	763.847.984	265.856.179
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	3.881.346.343	2.729.618.279
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	(2.744.058.220)	933.478.761
Công ty Liên doanh Thuduchouse property venture	1.234.724.413	-
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	882.001.324	-
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Gia Đức	94.146.536	-
Cộng	5.167.877.836	6.661.927.816

35 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại Công ty mẹ	79.274.311.825	58.898.444.742
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tại các Công ty con	2.413.979.359	4.324.014.935
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	81.688.291.184	63.222.459.677

36. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	248.863.867.394	294.382.075.915
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (lãi phải trả cho các bên hợp tác kinh doanh)	10.147.924.963	64.428.769.202
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	238.715.942.431	229.953.306.713
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ	37.875.000	23.934.249
Cổ phiếu phổ thông tăng bình quân trong kỳ	-	436.696
Cổ phiếu phổ thông giảm bình quân trong kỳ	-	(68.580)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	37.875.000	24.302.365
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ sau khi xác định ảnh hưởng của việc chia cổ phiếu thưởng theo tỷ lệ 2:1 (điều chỉnh hồi tố cho kỳ trước)	37.875.000	36.453.548
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.303	6.308

VIII. THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

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

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

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

3. Thông tin hoạt động liên tục

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

4. Những thông tin khác

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

IX. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Ban Tổng Giám đốc Công ty lựa chọn báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty lập theo lĩnh vực kinh doanh.

1. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (báo cáo chính yếu)

Chi tiêu	Địa ốc	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại	Hoạt động Xây lắp	Dịch vụ du lịch	Khác	Cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng	430.318.368.709	75.537.269.512	30.041.612.445	26.837.916.913	18.232.802.496	27.441.333.548	608.409.303.623
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận khác	24.138.545.792	-	-	18.543.504.948	-	8.486.739.318	51.168.790.058
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	205.027.403.832	10.929.358.164	1.420.949.378	2.484.059.292	4.858.304.471	4.668.085.491	229.388.160.628
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	2.390.011.910	-	-	-	-	12.491.187.368	14.881.199.278
5. Tài sản bộ phận	1.017.305.069.146	32.084.586.121	37.267.141.032	-	213.377.357.807	46.195.475.575	1.346.229.629.681
6. Tài sản không phân bổ							991.661.810.079
Tổng Tài sản							2.337.891.439.760
7. Nợ phải trả bộ phận	578.839.703.245	7.541.216.639	1.137.650.431	-	54.888.836.462	881.230.438	643.288.637.215
8. Nợ phải trả không phân bổ							205.632.650.137
Tổng Nợ phải trả							848.921.287.352

2. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (báo cáo thứ yếu)

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

X. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC) và đã được trình bày lại theo Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán doanh nghiệp.

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Lập, ngày 08 tháng 03 năm 2011
Tổng Giám đốc



Lê Chí Hiếu