

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
Số:	9460
ĐẾN Ngày:	25/3/14
Chuyển:	M/
Lưu hồ sơ số:	

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết
thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Đã được kiểm toán)



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	3-4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	5-8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10-11
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12-72

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thông tin về Công ty

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

**Giấy Chứng nhận
Đăng ký kinh doanh**

4103000457	ngày 15 tháng 6 năm 2001
4103000457 (điều chỉnh lần 1)	ngày 17 tháng 12 năm 2003
4103000457 (điều chỉnh lần 2)	ngày 20 tháng 8 năm 2004
4103000457 (điều chỉnh lần 3)	ngày 12 tháng 7 năm 2005
4103000457 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2006
4103000457 (điều chỉnh lần 5)	ngày 21 tháng 7 năm 2006
4103000457 (điều chỉnh lần 6)	ngày 14 tháng 1 năm 2008
4103000457 (điều chỉnh lần 7)	ngày 23 tháng 4 năm 2008
4103000457 (điều chỉnh lần 8)	ngày 22 tháng 12 năm 2008
0302346036 (điều chỉnh lần 9)	ngày 7 tháng 1 năm 2010
0302346036 (điều chỉnh lần 10)	ngày 14 tháng 5 năm 2010
0302346036 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 6 năm 2010
0302346036 (điều chỉnh lần 12)	ngày 1 tháng 2 năm 2013
0302346036 (điều chỉnh lần 13)	ngày 14 tháng 5 năm 2013
0302346036 (điều chỉnh lần 14)	ngày 8 tháng 1 năm 2014

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

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

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

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

Công ty kiểm toán Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 5 đến trang 72 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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



Thay mặt Ban Giám đốc


Đặng Lê Chí Hiếu

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 20 tháng 3 năm 2014, được trình bày từ trang 2 đến trang 72.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của đơn vị kiểm toán

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của đơn vị liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 4114000230

Báo cáo kiểm toán: 13-01-244



Lâm Thị Ngọc Hào

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0866-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Anh Tuấn

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0436-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 01 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
TÀI SẢN				
A. Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		753.936.338.239	739.348.358.009
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	37.626.890.332	27.398.549.868
1. Tiền	111		37.626.890.332	27.398.549.868
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	13.120.862.171	11.450.820.788
1. Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		13.120.862.171	11.450.820.788
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		258.722.144.257	223.045.342.626
1. Phải thu khách hàng	131	7	196.287.466.651	165.765.890.315
2. Trả trước cho người bán	132		35.531.071.461	30.021.682.457
5. Các khoản phải thu khác	135	7	26.903.606.145	27.257.769.854
IV. Hàng tồn kho	140	8	435.956.673.728	469.253.500.374
1. Hàng tồn kho	141		435.956.673.728	469.253.500.374
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.509.767.751	8.200.144.353
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		504.115.187	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	4.409.726.857
3. Thuế phải thu Nhà nước	154		2.670.648.604	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	5.335.003.960	3.790.417.496
B. Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.311.902.925.214	1.323.019.190.290
II. Tài sản cố định	220		12.351.010.597	13.106.432.123
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	3.669.739.960	4.417.894.383
- Nguyên giá	222		14.282.223.858	14.109.020.948
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.612.483.898)	(9.691.126.565)
3. Tài sản cố định vô hình	221	11	8.586.382.000	7.267.103
- Nguyên giá	222		13.680.656.315	5.094.274.315
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.094.274.315)	(5.087.007.212)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	94.888.637	8.681.270.637
III. Bất động sản đầu tư	240	13	7.359.821.969	8.036.918.333
- Nguyên giá	241		11.740.332.435	11.740.332.435
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(4.380.510.466)	(3.703.414.102)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 01 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14	1.280.469.360.645	1.269.663.255.198
1. Đầu tư vào công ty con	251		394.960.871.236	392.854.736.986
2. Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh	252		445.441.884.787	447.403.223.287
3. Đầu tư dài hạn khác	258		558.017.758.204	537.817.650.569
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(117.951.153.582)	(108.412.355.644)
V. Tài sản dài hạn khác	260		11.722.732.003	32.212.584.636
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	2.247.231.070	18.737.083.703
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	16	3.147.146.933	3.147.146.933
3. Tài sản dài hạn khác	268	17	6.328.354.000	10.328.354.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.065.839.263.453	2.062.367.548.299

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 01 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		762.183.150.283	767.478.922.550
I. Nợ ngắn hạn	310		438.266.033.405	433.691.859.820
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	18	220.110.116.906	294.383.258.503
2. Phải trả người bán	312	19	41.601.878.822	45.964.879.351
3. Người mua trả tiền trước	313		16.941.531.521	19.868.805.641
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	20	5.044.007.125	16.510.832.476
5. Phải trả người lao động	315		187.395.914	862.197.155
6. Chi phí phải trả	316	21	13.558.127.029	12.593.042.276
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	22	140.183.782.253	41.438.663.226
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	23	639.193.835	2.070.181.192
II. Vay và nợ dài hạn	330		323.917.116.878	333.787.062.730
3. Phải trả dài hạn khác	333	24	50.817.116.878	55.729.503.355
4. Vay dài hạn	334	25	273.100.000.000	271.023.100.000
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	7.034.459.375
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.303.656.113.170	1.294.888.625.749
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	1.303.656.113.170	1.294.888.625.749
1. Vốn cổ phần	411		381.504.200.000	378.750.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		436.306.517.171	433.026.847.171
4. Cổ phiếu quỹ	414		(2.963.607.112)	(2.962.357.112)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	28	427.457.116.723	430.012.727.990
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	28	37.875.000.000	37.875.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		23.476.886.388	18.186.407.700
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.065.839.263.453	2.062.367.548.299

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 01 – DN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ bên thứ ba, hoặc nhận gia công	29	22.737.627.000	22.737.627.000

Ngày 20 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu:



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:



Quan Minh Tuấn

Ông Giám đốc:



Lê Chí Hiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết
thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 02 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	296.231.428.869	156.522.191.720
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30	40.196.486.724	88.396.636.532
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	30	256.034.942.145	68.125.555.188
4. Giá vốn hàng bán	11	31	155.109.373.218	37.019.152.176
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		100.925.568.927	31.106.403.012
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	13.832.657.357	80.780.931.560
7. Chi phí tài chính	22	33	71.134.733.664	58.056.281.658
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		61.573.513.627	42.731.661.230
8. Chi phí bán hàng	24		2.315.704.016	2.314.100.725
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		35.781.820.583	35.253.515.537
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 5)}	30		5.525.968.021	16.263.436.652
11. Thu nhập khác	31	34	3.513.022.911	4.094.748.602
12. Chi phí khác	32	35	1.950.557.129	257.611.345
13. Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		1.562.465.782	3.837.137.257
14. Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.088.433.803	20.100.573.909
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	-	479.230.883
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	36	-	234.134.215
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.088.433.803	19.387.208.811

Ngày 20 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu:


 Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:


 Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc:




 Lê Chí Hiếu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (Theo phương pháp trực tiếp)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 03 – DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		151.371.472.338	209.086.184.571
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(53.130.215.726)	(96.293.904.464)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(13.706.573.037)	(17.089.166.560)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(65.404.795.682)	(55.189.515.196)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(15.209.636.563)	(10.344.642.209)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		64.530.347.347	66.364.486.914
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(84.909.895.173)	(85.957.834.761)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(16.459.296.496)	10.575.608.295
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ các tài sản dài hạn khác	21		(14.545.454)	(229.966.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		40.000.000	5.363.637
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.750.000.000)	(8.030.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.063.781.893
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(136.085.827.791)	(131.167.214.747)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		117.820.883.023	109.767.702.658
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.846.959.779	28.950.786.239
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(11.142.530.443)	360.452.862

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31
 tháng 12 năm 2013 (Theo phương pháp trực tiếp – tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
 Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 03 – DN

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
2. Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(680.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		374.275.243.383	309.736.213.100
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(336.444.395.980)	(311.322.099.906)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(13.787.248.957)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		37.830.167.403	(15.373.135.763)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		10.228.340.464	(4.437.074.606)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		27.398.549.868	31.835.624.474
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	5	37.626.890.332	27.398.549.868

Ngày 20 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu:



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc:





Lê Chí Hiếu

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

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

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

(a) Hình thức sở hữu vốn

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

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

(b) Lĩnh vực kinh doanh

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

(c) Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

- 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 đầu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.
- Bán buôn khoáng sản, bán buôn phân bón và;
- Đào tạo nghề.

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

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

Tên công ty		Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ	% vốn chủ sở hữu	
Công ty con				31/12/2013	01/01/2013
1	Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Dịch vụ quản lý kinh doanh chợ	Số 141, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM	100%	100%
2	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đồng An Bình	Sản xuất nước đá	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM	100%	100%
3	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức	Dịch vụ	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM	70%	70%
4	Công ty Cổ phần Thông Đức	Khách sạn, nhà hàng	Số 01 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng	71,96%	71,96%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Kinh doanh bất động sản	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế	75%	75%

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ	% vốn chủ sở hữu	
				31/12/2013	01/01/2013
6	Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Kinh doanh bất động sản	6B1, 4 Đình Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	70%	70%
7	Công ty Cổ phần Thuduc house Wood Trading	Bán buôn gỗ cây, gỗ chế biến. Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu, gạo, thực phẩm. Khai thác gỗ.	13-15-17 Trương Định, phường 6, quận 3, TP.HCM	50%	-
Công ty liên kết					
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Kinh doanh bất động sản	Tầng 8, 1015 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, TP.HCM	36,67%	36,67%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Kinh doanh bất động sản	48 Tăng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP.HCM	20%	20%
3	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức	Kinh doanh bất động sản	Áp 3, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM	40%	40%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Kinh doanh bất động sản	Tầng 4, Cao ốc 225, Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM	27%	27%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Dệt may và đầu tư	18 Tăng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP.HCM	37,59%	37,59%
6	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Đầu tư tài chính	13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM	22,49%	22,49%
7	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương Mại Gia Đức	Thương mại xây lắp và vật liệu xây dựng	683 Quốc lộ 52, Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	-	30%
8	Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Xây lắp	Số 9/7, Đường số 3, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP.HCM	47,75%	47,75%

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ	% vốn chủ sở hữu	
				31/12/2013	01/01/2013
9	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	Phường Hiệp Phú, Quận 9, TP HCM	49%	49%
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Kinh doanh bất động sản	636 Quốc lộ 52, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	30%	30%
11	Công ty Cổ phần Dịch vụ Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM	Dịch vụ	13-15-17 Trương Định, phường 6, quận 3, TP.HCM	24.58%	-
Công ty liên doanh					
12	Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA)	Kinh doanh bất động sản	California, Hoa Kỳ	50%	50%

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

(a) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

(b) Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND").

3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

(a) Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(c) Hình thức kế toán áp dụng

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

(d) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Công ty có các khoản vay cần được tái tài trợ trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 18). Công ty có kế hoạch thanh toán các khoản vay hiện tại bằng cách dùng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh từ việc thu tiền theo tiến độ các dự án bất động sản đã bán và các dự án đang thực hiện đồng thời cũng bằng cách tái tài trợ các khoản vay với các tổ chức tài chính. Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào việc thực hiện các kế hoạch tài chính của Công ty để có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ không thể thu được dòng tiền từ tài sản và thanh toán các khoản nợ đến hạn cũng như các cam kết nợ khác thông qua các hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty.

(e) Cơ sở đo lường

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

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

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

4. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(c) Các khoản phải thu

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

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

(d) Hàng tồn kho

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

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

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

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

(e) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

(f) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm vi tính

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

(g) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(h) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

- Nhà cửa 10-25 năm

(i) Các khoản đầu tư tài chính

(i) Công ty con

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

(ii) Công ty liên kết

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

(iii) Công ty liên doanh

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

(iv) Các khoản đầu tư dài hạn khác

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013, cụ thể như sau:

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

(vi) Đầu tư vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

(j) Chi phí trả trước dài hạn

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

(k) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

(l) Dự phòng

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

(m) Phân loại các công cụ tài chính

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

(i) Tài sản tài chính

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay và phải thu

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

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

Tài sản sẵn sàng để bán

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

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

(ii) *Nợ phải trả tài chính*

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

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

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

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

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

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

(n) Thuế

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

(o) Doanh thu

(i) Doanh thu bán hàng hóa

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

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

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

(ii) Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

(iii) Doanh thu cho thuê

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

(iv) Doanh thu từ tiền lãi

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

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

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

(p) Chi phí vay

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

(q) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(r) Các công ty liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

5. Tiền

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	1.925.920.911	5.085.543.793
Tiền gửi ngân hàng	35.700.969.421	22.313.006.075
	37.626.890.332	27.398.549.868

6. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Cho vay ngắn hạn (*)	3.120.862.171	11.450.820.788
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước (**)	10.000.000.000	-
	13.120.862.171	11.450.820.788

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn:

	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty Cổ phần Thông Đức	(a)	2.000.000.000	10.829.958.617
Công ty TNHH Hoa Tri Thiện	(b)	590.862.171	590.862.171
Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất Việt	(c)	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	(d)	500.000.000	-
		3.120.862.171	11.450.820.788

- (a) Hợp đồng vay số 1434/HDTD-TDH-13 ngày 13 tháng 10 năm 2013, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 14%/năm.
- (b) Hợp đồng vay số 1435/HDTD-TDH, PL26 ngày 10 tháng 1 năm 2011, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 19%/năm (31/12/2012: 19%/năm) và đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.
- (c) Hợp đồng vay số 0112/HDVV ngày 25 tháng 7 năm 2012, là khoản cho vay không lãi suất và đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.
- (d) Hợp đồng vay số 864/HDTD-TDH-13 ngày 14 tháng 6 năm 2013, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 14.5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

(**) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 283/HDHTKH/2013 ngày 5 tháng 3 năm 2013, là hợp đồng hợp tác kinh doanh phân bón và phụ lục phụ lục hợp đồng kinh doanh số 03-283/HDKD/2013 ngày 20 tháng 9 năm 2013. Hai bên thống nhất phân chia doanh thu, chi phí theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Thời gian hợp tác có hiệu lực đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2014.

7. Các khoản phải thu ngắn hạn

(a) Các khoản phải thu ngắn hạn:

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu từ công ty con		
Thương mại	55.822.739.948	640.626.698
Phi thương mại	6.299.235.356	3.252.210.225
Phải thu từ các công ty liên kết		
Thương mại	23.353.976.324	26.976.885.515
Phi thương mại	11.953.129.557	4.235.862.113

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

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia	2.985.697.578	10.957.464.307
Phải thu từ lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	3.482.690.612	1.702.296.667
Phải thu từ lãi tiền cho vay, lãi chậm trả	929.427.000	2.621.690.014
Phải thu từ việc cho mượn vốn từ các công ty liên quan	12.478.819.563	666.368.727
Phải thu từ việc chi hộ chi phí BQL Chung cư Trường Thọ	3.386.243.566	2.217.472.680
Phải thu từ việc chi hộ chi phí BQL Chung cư Phước Bình	1.069.143.108	149.160.000
Phải thu thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN	173.101.846	493.877.597
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1.492.504.012	5.450.068.898
Phải thu khác	905.978.860	2.999.370.964
	26.903.606.145	27.257.769.854

8. Hàng tồn kho

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án</i>		
Căn hộ Tân Hồng Ngọc	-	2.275.606.210
Chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	8.661.841.521	32.657.350.780
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	660.819.079	660.819.079
Chung cư Phước Bình (5 tầng), Quận 9	772.292.593	772.292.593
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	47.911.712.550	49.740.126.726
Chung cư TDH Phước Long, Quận 9	34.082.306.831	33.439.531.894
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	125.454.811.327	150.820.687.326
Dự án TDH Tocontap	2.929.433.292	1.822.615.111
Khu dân cư 1,7ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	25.809.093.906	25.629.437.355
Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	4.973.706.957	5.009.937.094
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	8.306.110.787	8.306.110.787
Khu đất Hiệp Phú, Quận Thủ Đức	151.924.588	151.924.588
Khu Đô thị Dịch vụ - Thương mại – Long Hội	19.310.642.936	21.571.214.507
Khu La Sapinnette Lăng Cô phức hợp	323.008.364	323.008.364
Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort	445.713.268	445.713.268
Khu nhà ở 6,8ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	45.306.928.812	44.777.235.599
Khu nhà ở 10ha Linh Trung, Quận Thủ Đức	834.289.628	834.289.628
Khu nhà ở 6,5ha Phường Bình An, Quận 2	24.808.767.151	30.453.439.872
Khu tái định cư 15,7ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	29.257.078.644	27.476.990.939
Khu Trung tâm Thương mại và Dịch vụ Phước Long		
Spring Town (3,7ha), Phước Long, Quận 9	39.368.615.774	29.036.846.624
Khu đất 4,6ha Đô thị An Phú, Quận 2	569.845.203	270.244.019
Trung tâm TED	2.428.575.671	288.575.671
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp</i>		
Xây dựng khu nhà ở 15,7ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	12.793.661.598	1.694.009.092
	435.956.673.728	469.253.500.374

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 261.994.509.638 VND (31/12/2012: 174.888.593.166 VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 18 và 25).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

9. Tài sản ngắn hạn khác

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

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	4.976.793.236	5.918.022.160	3.214.205.552	14.109.020.948
Tăng trong năm	-	465.010.000	14.545.454	479.555.454
Thanh lý	-	-	(306.352.544)	(306.352.544)
Số dư cuối năm	4.976.793.236	6.383.032.160	2.922.398.462	14.282.223.858
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3.925.450.647	3.035.550.720	2.730.125.198	9.691.126.565
Khấu hao trong năm	203.003.414	692.746.782	331.959.681	1.227.709.877
Thanh lý	-	-	(306.352.544)	(306.352.544)
Số dư cuối năm	4.128.454.061	3.728.297.502	2.755.732.335	10.612.483.898
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1.051.342.589	2.882.471.440	484.080.354	4.417.894.383
Số dư cuối năm	848.339.175	2.654.734.658	166.666.127	3.669.739.960

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng với nguyên giá là 6,10 tỷ VND (31/12/2012: 4,94 tỷ VND).

11. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	5.094.274.315
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	8.586.382.000
Số dư cuối năm	13.680.656.315
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	5.087.007.212
Khấu hao trong năm	7.267.103
Số dư cuối năm	5.094.274.315
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	7.267.103
Số dư cuối năm	8.586.382.000

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

12. Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94.888.637	94.888.637
Dự án phần mềm SAP ERP	-	8.586.382.000
	94.888.637	8.681.270.637

13. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và cuối năm	11.740.332.435
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	3.703.414.102
Khấu hao trong năm	677.096.364
Số dư cuối năm	4.380.510.466
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	8.036.918.333
Số dư cuối năm	7.359.821.969

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

14. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty con (a)	394.960.871.236	392.854.736.986
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (b)	445.441.884.787	447.403.223.287
Các khoản đầu tư dài hạn khác	558.017.758.204	537.817.650.569
+ Đầu tư vào chứng khoán (c)	170.952.909.952	171.452.909.952
+ Góp vốn hợp tác kinh doanh (d)	385.814.848.252	366.364.740.617
+ Cho vay dài hạn (e)	1.250.000.000	-
	1.398.420.514.227	1.378.075.610.842
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(117.951.153.582)	(108.412.355.644)
	1.280.469.360.645	1.269.663.255.198

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

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

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	108.412.355.644	105.975.487.025
Tăng dự phòng trong năm	13.189.075.438	23.684.888.682
Hoàn nhập trong năm	(3.650.277.500)	(12.335.031.685)
Sử dụng dự phòng trong năm	-	(8.912.988.378)
Số dư cuối năm	117.951.153.582	108.412.355.644

Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

	Tỷ lệ sở hữu	Vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2013 VND	Giá trị ghi sổ ngày 31/12/2013 VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty con				
Công ty Cổ phần Thông Đức	71.96%	132.315.043.009	158.310.000.000	(57.604.257.410)
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	100%	15.225.146.775	24.889.158.681	(8.628.496.610)
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	70%	201.636.033.401	143.766.000.000	(1.573.720.943)
Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	100%	9.699.696.698	10.900.000.000	(1.200.303.302)
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	65.181.391.144	26.695.200.000	(13.806.086.868)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM	27%	2.997.422.749	1.229.000.000	(416.688.521)
Công ty khác				
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	17.29%	18.909.086.316	4.500.000.000	(1.230.618.976)
				(84.460.172.630)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
 Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
 ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Số lượng cổ phiếu	Giá trị thị trường tại ngày 31/12/2013 VND	Giá trị ghi sổ ngày 31/12/2013 VND	Dự phòng giảm giá VND
<i>Chứng khoán niêm yết</i>				
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	9.750.528.000	30.009.600.000	(20.259.072.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (SC5)	156.942	3.609.666.000	10.227.309.952	(6.617.643.952)
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	109.350	1.979.235.000	8.593.500.000	(6.614.265.000)
				(33.490.980.952)
				(117.951.153.582)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Thuyết minh	Số lượng	31/12/2013			Số lượng	01/01/2013			
			% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết	VND		% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết	VND	
(a) Đầu tư vào công ty con										
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức		1.090.000	75%	75%	10.900.000.000	965.000	75%	75%	9.650.000.000	
Công ty Cổ phần Thông Đức		15.831.000	71,96%	71,96%	158.310.000.000	15.831.000	71,96%	71,96%	158.310.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	(ii)	-	70%	70%	143.766.000.000	-	70%	70%	143.766.000.000	
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức		-	70%	70%	19.845.712.555	-	70%	70%	19.845.712.555	
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình		-	100%	99,6%	24.889.158.681	-	100%	99,6%	24.889.158.681	
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức			100%	100%	37.000.000.000	-	100%	100%	36.393.865.750	
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading		-	100%	58%	250.000.000	-	-	-	-	
					394.960.871.236					
						392.854.736.986				
(b) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh										
▪ Công ty liên kết										
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		3.036.300	22,49%	22,49%	26.695.200.000	3.036.300	22,49%	22,49%	26.695.200.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú		30.966	20%	20%	309.661.500	50.000	20%	20%	500.000.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Thuyết minh	Số lượng	31/12/2013		VND	Số lượng	01/01/2013		VND	
			% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết			% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết		
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	(i)	3.000.000	30%	30%	54.000.000.000	3.000.000	30%	30%	54.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	(i)	5.400.000	27%	27%	54.400.000.000	5.400.000	27%	27%	54.400.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	(iii)	2.255.364	37,59%	37,59%	27.192.701.000	2.255.364	37,59%	37,59%	27.192.701.000	
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á		1.100.000	36,67%	36,67%	11.000.000.000	1.100.000	36,67%	36,67%	11.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức	(i)	12.916.126	40%	40%	129.161.260.800	12.916.126	40%	40%	129.161.260.800	
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức		-	-	-	-	300.000	30%	30%	3.000.000.000	
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	(i)	-	49%	49%	95.550.000.000	-	49%	49%	95.550.000.000	
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		-	47,75%	47,75%	4.775.000.000	-	47,75%	47,75%	4.775.000.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM		122.900	24,58%	24,58%	1.229.000.000	-	-	-	-	
▪ Công ty liên doanh										
Công ty liên doanh Thuduc house Property Venture		-	100%	50%	41.129.061.487	-	100%	50%	41.129.061.487	
					445.441.884.787					
						447.403.223.287				

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

*Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013*

Mẫu B 09 – DN

(c) Các khoản đầu tư dài hạn khác	Thuyết minh	31/12/2013		01/01/2013	
		Số lượng	VND	Số lượng	VND
<i>Đầu tư chứng khoán niêm yết</i>					
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)	(vi)	2.119.680	30.009.600.000	2.119.680	30.009.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (SC5)	(iv),(vi)	156.942	10.227.309.952	142.675	10.227.309.952
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	(vi)	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
<i>Đầu tư chứng khoán chưa niêm yết</i>					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB)	(vi)	3.607.116	31.867.800.000	3.607.116	31.867.800.000
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	(iii),(iv)	3.331.125	37.154.700.000	3.172.500	37.154.700.000
<i>Công ty khác</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú		200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM		-	-	50.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản Phát triển nhà Thành phố		320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam	(vi)	3.450.000	41.400.000.000	3.450.000	41.400.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế		200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế		306.000	4.500.000.000	306.000	4.500.000.000
			170.952.909.952		171.452.909.952

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

(d) Góp vốn hợp tác liên doanh	Thuyết minh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia chi phí/lợi nhuận	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Du lịch Đô Thành		Hợp tác đầu tư kinh doanh và cho thuê tổng diện tích là 22.562 m ² , địa điểm tại số 23 đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình	20%	211.428.125	211.428.125
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng & Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)		Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh 266.589 m2, giai đoạn 2 – Khu dân cư Trung tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	49%	73.019.130.189	69.448.961.506
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật TP.HCM		Hợp tác đầu tư vào 20ha đất tại Tam Tân, dự án tái định cư tại Phường Tân An Hội, Huyện Củ Chi, TP.HCM	40%	290.497.641	290.497.641
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	(v)	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức	66,9%	174.399.406.544	168.810.172.182
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức		Góp vốn vào Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	14%	58.119.015.620	58.119.015.620
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam		Hợp tác thành lập sản giao dịch bất động sản Nhà Thủ Đức – Vinatexland	50%	1.285.332.380	2.311.674.380
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Sài Gòn		Hợp tác đầu tư kinh doanh cao ốc văn phòng xanh tại 219-221 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh	45%	11.995.045.753	8.318.421.008
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn		Dự án nhà ở TDH-Tocontap	65%	18.494.992.000	18.342.550.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

*Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013*

Mẫu B 09 – DN

(d) Góp vốn hợp tác liên doanh	Thuyết minh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia chi phí/lợi nhuận	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh	(vii)	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trường trung học Tư thục Tiến Thịnh với diện tích 6.360,4 m ² tại đường Nguyễn Thị Thập, Quận 7.	60%	48.000.000.000	40.512.020.155
				385.814.848.252	366.364.740.617

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số lượng 12.916.126 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức, 3.000.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định, 5.400.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú và khoản đầu tư vào Công ty TNHH Bách Phú Thịnh với giá trị ghi sổ lần lượt là 129,16 tỷ VND, 54 tỷ VND, 54,4 tỷ VND và 95,55 tỷ VND (31/12/2012: 129,16 tỷ VND, 54 tỷ VND, 54,4 tỷ VND và 95,55 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 18).
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức có giá trị ghi sổ là 143,77 tỷ VND (31/12/2012: 143,77 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 25).
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số lượng 3.172.500 cổ phiếu đầu tư Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú và 2.255.364 cổ phiếu đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long với giá trị ghi sổ lần lượt là 37,15 tỷ VND và 27,19 tỷ VND, được thế chấp tại ngày ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 18).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

- (iv) Công ty được trả cổ tức, chia thưởng bằng cổ phiếu làm thay đổi số lượng cổ phiếu.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn góp hợp tác đầu tư tại dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức có giá trị ghi sổ là 174,40 tỷ (31/12/2012: 168,81 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 18).
- (vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số lượng 2.119.680 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương, 156.942 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng số 5, 109.350 cổ phiếu đầu tư vào Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam, 3.607.116 cổ phiếu đầu tư vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông, 3.450.000 Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam với giá trị ghi sổ lần lượt là 30 tỷ VND, 10,22 tỷ VND, 8,59 tỷ VND, 31,87 tỷ VND và 41,4 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty - (Thuyết minh 18).
- (vii) Trong tháng 5 năm 2013, Công ty có kế hoạch nhận chuyển nhượng khoản hợp tác đầu tư này thành khoản đầu tư vào Công ty con với tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết 60%. Tại ngày báo cáo, kế hoạch này vẫn chưa được thực hiện.
- (e) Cho Công ty Cổ phần Thông Đức vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 1685/HD-TD-TDH-13 ngày 9 tháng 12 năm 2013, thời hạn 4 năm với lãi suất thả nổi dao động là 12%/năm.

15. Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí thuê văn phòng VND	Chi phí nâng cấp tài sản thuê - nội thất VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	876.330.000	1.385.355.609	16.475.398.094	18.737.083.703
Tăng trong năm	10.606.452.388	4.557.611	8.061.605.684	18.672.615.683
Phân bổ trong năm	(10.595.742.388)	(1.341.737.003)	(23.224.988.925)	(35.162.468.316)
Số dư cuối năm	887.040.000	48.176.217	1.312.014.853	2.247.231.070

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí thuê tài sản dài hạn văn phòng	887.040.000	876.330.000
Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất văn phòng	48.176.217	1.385.355.609
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	1.196.904.221	1.206.904.221
Chi phí sửa chữa hồ bơi	59.611.884	139.094.376
Chi phí trả trước dài hạn khác	55.498.748	15.129.399.497
	2.247.231.070	18.737.083.703

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.147.146.933	3.147.146.933
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.147.146.933	3.147.146.933

17. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ký quỹ dài hạn cho dự án Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô	4.000.000.000	8.000.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng	2.328.354.000	2.328.354.000
	6.328.354.000	10.328.354.000

18. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn (*)		
Vay ngân hàng	122.295.116.906	215.333.258.503
Vay các tổ chức khác	29.500.000.000	32.500.000.000
	151.795.116.906	247.833.258.503
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25) (*)		
Vay ngân hàng	61.815.000.000	38.800.000.000
Vay các tổ chức khác	6.500.000.000	7.750.000.000
	68.315.000.000	46.550.000.000
	220.110.116.906	294.383.258.503

(*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn phải trả như sau:

		31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Vay ngân hàng</i>			
Ngân hàng TMCP Đại Á	(a)	49.938.111.822	149.306.466.327
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Sài Gòn	(b)	22.276.921.111	34.027.211.233
Ngân hàng Phát triển Nhà ĐBSCL-CN Chợ Lớn	(c)	36.180.083.973	31.999.580.943
Ngân hàng Việt Nam Thương Tín	(d)	13.900.000.000	-
		122.295.116.906	215.333.258.503
<i>Vay các tổ chức khác</i>			
Tổng Công ty Phong Phú	(e)	3.500.000.000	25.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	(f)	1.000.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	(g)	3.500.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Dệt may Việt Nam- chi nhánh TPHCM	(h)	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	(i)	1.500.000.000	-
		29.500.000.000	32.500.000.000
		151.795.116.906	247.833.258.503

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 25)</i>		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Sài Gòn	4.400.000.000	8.800.000.000
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	6.500.000.000	7.750.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Á	55.895.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng Sông Cửu Long – Chi nhánh Chợ Lớn	1.520.000.000	-
	68.315.000.000	46.550.000.000
	220.110.116.906	294.383.258.503

Thông tin các khoản vay ngắn hạn như sau:

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

- Khoản vay 1 với số dư 9,85 tỷ VND của hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 4 tháng 10 năm 2012, được sửa đổi bởi Bản thỏa thuận HM12/0334/HCM-BTT01 ngày 31 tháng 7 năm 2013 thống nhất lịch trả nợ cho số dư VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 12,8%/năm đến 16,6%/năm (31/12/2012: 15%/năm đến 20%/năm) với mục đích bổ sung vốn lưu động.
- Khoản vay 2 với số dư 40,08 tỷ VND của hợp đồng tín dụng số HM13/0227/HCM ngày 31 tháng 07 năm 2013 chịu lãi suất thả nổi dao động từ 12,8%/năm đến 16,6%/năm với mục đích bổ sung vốn lưu động.

Hai khoản vay trên cùng được đảm bảo như sau (Thuyết minh 8 và 14):

Tài sản đảm bảo	Giá trị ghi sổ đã thế chấp 31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<u>Thuyết minh 8:</u>		
- Thửa đất số 124-30, tờ bản đồ số 74, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức	22.269.720.000	22.269.720.000
- 6 quyền sử dụng đất tại phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	20.960.253.197	12.320.983.166
<u>Thuyết minh 14:</u>		
- Vốn góp hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức	174.399.406.544	168.810.172.182
- Giá trị 12.916.126 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức	129.161.260.000	129.161.260.800

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị ghi sổ đã thế chấp	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
- Giá trị 3.000.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	54.000.000.000	54.000.000.000
- Giá trị 5.400.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Phong Phú	54.400.000.000	54.400.000.000
- Giá trị vốn góp tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	95.550.000.000	95.550.000.000
- Giá trị 2.119.680 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương	30.009.600.000	-
- Giá trị 142.675 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	10.227.309.952	-
- Giá trị 109.350 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	8.593.500.000	-
- Giá trị 3.607.116 cổ phiếu đầu tư tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	31.867.800.000	-
- Giá trị 3.450.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam	41.400.000.000	-

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

- Khoản vay 1 với số dư 13,35 tỷ của hợp đồng tín dụng số 12.33.0003/HĐTDHM ngày 16 tháng 7 năm 2012, có hạn mức tín dụng là 35 tỷ VND, chịu lãi suất thả nổi dao động từ 13%/năm đến 14%/năm (31/12/2012: 15%/năm đến 20%/năm) với mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh.
- Khoản vay 2 với số dư 8,92 tỷ của hợp đồng tín dụng số 23/13-HĐTDHM/ NHCT946-TDH ngày 13 tháng 8 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 29,3 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 12,5%/năm đến 13%/năm mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh.

Cả hai khoản vay trên được đảm bảo bằng giá trị của 43 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 57,63 tỷ VND (31/12/2012: 81 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ 118,92 tỷ VND) - (Thuyết minh 8).

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

- Khoản vay 1 với số dư 13,68 tỷ của hợp đồng tín dụng số H.M.0146.11/HĐTD ngày 16 tháng 9 năm 2011, có hạn mức tín dụng là 17 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 13%/năm đến 14,15%/năm (31/12/2012: 17,5%/năm đến 20,5%/năm) mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 6,14 tỷ VND (31/12/2012: 6,14 tỷ VND) - (Thuyết minh 8).
- Khoản vay 2 với số dư 8 tỷ của hợp đồng tín dụng số H.M.0242.12/HĐTD ngày 28 tháng 11 năm 2012, có hạn mức tín dụng là 15 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 11,5%/năm đến 13,5%/năm (31/12/2012: 15%/năm đến 17%/năm) với mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị 11 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 15,24 tỷ VND (31/12/2013: 15,24 tỷ VND) - (Thuyết minh 8).

- Khoản vay 3 với số dư 14,5 tỷ của hợp đồng tín dụng số H.M.0181.13/ HĐTD ngày 25/12/2013 ngày 25 tháng 12 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 36,5 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động 12%/năm mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 16,69 tỷ VND - (Thuyết minh 8).
- (d) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.13.14 ngày 18 tháng 7 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 13,9 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi là 12%/năm với mục đích bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được đảm bảo bằng 14 căn hộ của chung cư Trường Thọ, có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 22,06 tỷ VND - (Thuyết minh 8).
- (e) Hợp đồng tín dụng số 92/HĐ.PP-TDH ngày 20 tháng 6 năm 2011, phụ lục số 10 ngày 26 tháng 10 năm 2013 có hạn mức tín dụng là 50 tỷ VND, là khoản vay tín chấp chịu lãi suất là 11,50%/năm (31/12/2012: 12%/năm) với mục đích bổ sung vốn lưu động.
- (f) Hợp đồng tín dụng số 030/HĐCV12 ngày 16 tháng 1 năm 2012, phụ lục số 10 ngày 18 tháng 11 năm 2013 có hạn mức tín dụng là 1,50 tỷ VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất là 12%/năm (31/12/2012: 12%) với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
- (g) Hợp đồng tín dụng số 1204/HĐ-DAL-TDH ngày 14 tháng 12 năm 2011, phụ lục số 10 ngày 12 tháng 12 năm 2013 có hạn mức tín dụng là 13 tỷ VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất là 11%/năm (31/12/2012: 15%/năm) với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
- (h) Hợp đồng tín dụng số 04/2013/HĐKT-NH ngày 21 tháng 3 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 20 tỷ VND chịu lãi suất 13%/năm với mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bởi 3.172.550 cổ phiếu đầu tư tại Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú và 2.255.364 cổ phiếu đầu tư tại Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 lần lượt 37,15 tỷ VND và 27,19 tỷ VND - (Thuyết minh số 14).
- (i) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:
 - Khoản vay 1 với số dư 700.000.000 VND của hợp đồng tín dụng số 01/HĐCV-13 ngày 5 tháng 2 năm 2013 và phụ lục số 4 ngày 11 tháng 10 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 700 triệu VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất từ 10%/năm đến 15%/năm với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
 - Khoản vay 2 với số dư 600.000.000 VND của hợp đồng tín dụng số 03/HĐCV-13 ngày 25 tháng 3 năm 2013 và phụ lục số 2 ngày 26 tháng 9 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 600 triệu VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất từ 10%/năm đến 13%/năm với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.
 - Khoản vay 3 với số dư 200.000.000 VND của hợp đồng tín dụng số 04/HĐCV-13 ngày 12 tháng 4 năm 2013 và phụ lục số 2 ngày 11 tháng 10 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 200 triệu VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất từ 10%/năm đến 13%/năm với mục đích bổ sung vốn kinh doanh.

19. Phải trả người bán

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải trả công ty con	670.462.751	761.334.685
Phải trả các công ty liên kết	68.985.214	755.373.832

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

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

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

21. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trích trước chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm dịch vụ thương mại và nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Trích trước chi phí phải trả khác	969.539.298	4.454.545
	13.558.127.029	12.593.042.276

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp	112.965.985	366.839.151
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	1.328.137.582	1.328.137.582
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.630.000.000	512.000.000
Phải trả cổ tức, trái tức	2.113.346.000	6.758.250.506
Phải trả lãi vay	3.176.550.294	3.464.643.587
Phải trả tạm mượn vốn	5.226.106.355	19.441.684.940
Phải trả, phải nộp khác	783.622.413	653.835.717
Thu hộ khách hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long Spring Town	24.504.615.132	5.753.875.622
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Trường Thọ	2.361.025.523	1.832.066.542
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Phước Bình	1.883.923.969	1.327.329.579
Phải trả trái phiếu không chuyển đổi	88.063.489.000	-
	140.183.782.253	41.438.663.226

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải trả công ty con	138.050.087	12.310.000.000
Phải trả các công ty liên kết	29.803.874.487	13.395.560.562

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

23. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Quỹ khen thưởng và phúc lợi VND	Thưởng và thù lao cho Hội đồng Quản trị VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	1.689.547.566	380.633.626	2.070.181.192
Trích quỹ	1.138.720.881	584.377.241	1.723.098.122
Khoản thu khác	4.000.000	-	4.000.000
Sử dụng quỹ	(2.819.196.590)	(338.888.889)	(3.158.085.479)
Số dư cuối năm	13.071.857	626.121.978	639.193.835

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

24. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	882.887.618	712.637.618
Nhận vốn góp từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	49.849.144.260	54.931.780.737
Nhận vốn góp mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
	50.817.116.878	55.729.503.355

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

Đối tác liên doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII) (25%)	Đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở 6,5ha. Phường Bình An, Quận 2	50%	39.912.818.373	39.912.818.373
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Du lịch Đô Thành (12,5%)				
Công ty Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico) (12,5%)				

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

Đối tác liên doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	Mua cổ phần Quỹ Tăng trưởng Việt Long	-	-	657.782.909
- Công ty TNHH Xây dựng nhà Vĩnh Lợi	Đầu tư xây dựng dự án khu đất 1,7ha Hiệp Bình Phước	-	91.438.998	183.538.998
- Công ty TNHH Xây dựng Văn Lang	Đầu tư xây dựng dự án khu đất 3,3ha Hiệp Bình Phước	-	8.372.110.343	8.372.110.343
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	Dự án Khu đô thị mới 15ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	49%	1.472.776.546	5.805.530.114
			49.849.144.260	54.931.780.737

25. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay dài hạn (*)		
Vay ngân hàng	269.350.000.000	51.900.000.000
Vay các tổ chức khác	3.750.000.000	10.250.000.000
	273.100.000.000	62.150.000.000
Nợ dài hạn		
Trái phiếu chuyển đổi	-	208.873.100.000
	-	208.873.100.000
	273.100.000.000	271.023.100.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

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

		31/12/2013	01/01/2013
		VND	VND
<i>Vay ngân hàng</i>			
Ngân hàng TMCP Đại Á	(a)	260.870.000.000	47.500.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Đồng Sài Gòn	(b)	-	4.400.000.000
Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng Sông Cửu Long – Chi nhánh Chợ Lớn	(c)	8.480.000.000	-
<i>Vay các tổ chức khác</i>			
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	(d)	3.750.000.000	10.250.000.000
<i>Trái phiếu phát hành</i>			
Trái phiếu chuyển đổi	(e)	-	208.873.100.000
		273.100.000.000	271.023.100.000

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

- Khoản vay 1 với số dư 81,77 tỷ VND của hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM-BTT01 ngày 31 tháng 7 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 150 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 12,8%/năm đến 16,6%/năm (31/12/2012: 15%/năm đến 20%/năm). Khoản vay này được đảm bảo bởi các tài sản theo Thuyết minh 18(a). Chi tiết số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:
 - 12,33 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 4,11 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 1 năm 2015, và quý cuối cùng sẽ được hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2015;
 - 20 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 5 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2015, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2016;
 - 23,56 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 5,89 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2016, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2017
 - và 25,88 tỷ VND được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 6,47 tỷ VND bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2017, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2018.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 14,70 tỷ VND - (Thuyết minh 18).

- Khoản vay 2 với số dư là 51,10 tỷ VND của hợp đồng vay số TD11/024/HCM-BTT01 ngày 31 tháng 7 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 100 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 14,50%/năm đến 19,50%/năm (31/12/2012: 18%/năm đến 20,5%/năm) với mục đích góp vốn thanh toán chi phí quyền sử dụng đất và chi phí di dời nhà xưởng của dự án “Nhà ở và trung tâm thương mại dịch vụ tại phường Phước Long B, Quận 9”. Khoản vay này được đảm bảo bằng vốn cổ phần của công ty đầu tư vào công ty con với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 143,77 tỷ VND (31/12/2012: 143,77 tỷ VND) - (Thuyết minh 14). Chi tiết số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

- 7,74 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 2,58 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 1 năm 2015, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2015;
- 12,50 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 3,13 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2015, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2016;
- 14,68 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 3,67 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2016, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2017;
- và 16,18 tỷ VND được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 4,05 tỷ VND bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2017, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2018.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 9,20 tỷ VND - (Thuyết minh 18).

- Khoản vay 3 với số dư là 128 tỷ VND của hợp đồng vay số TD13/0332/HCM ngày 26 tháng 11 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 250 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi dao động từ 12%/năm đến 15,50%/năm với mục đích bổ sung nguồn vốn thanh toán trái phiếu đến hạn là 200 tỷ VND và bổ sung nguồn vốn dự án Phước Long Spring Town, phường Phước Long, Quận 9, TP.HCM là 50 tỷ. Khoản vay này được đảm bảo bằng 20 thửa đất phường Bình An, 8 thửa đất phường Bình Chiểu, 3 thửa đất phường Hiệp Bình Phước, 9 căn hộ chung cư Trường Thọ với giá trị ghi sổ là 84,28 tỷ VND - (Thuyết minh 8), khu đất Centum Wealth của Công ty TNHH Bách Phú Thịnh thế chấp bảo lãnh với giá trị ghi sổ là 196,13 tỷ VND và Trung tâm Thương mại và khách sạn của Công ty Cổ phần Thông Đức thế chấp bảo lãnh với giá trị ghi sổ là 124,63 tỷ VND.

Chi tiết số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

- 56 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng năm chia làm 2 đợt, mỗi 6 tháng trả 28 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 27 tháng 5 năm 2015 và đợt cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2016.
- 72 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng năm chia làm 2 đợt, mỗi đợt 6 tháng trả 36 tỷ VND bắt đầu từ ngày 27 tháng 11 năm 2016 và đợt cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 30 tháng 12 năm 2017.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 32 tỷ VND - (Thuyết minh 18)

- (b) Hợp đồng vay số 11.33.002/HĐTD ngày 28 tháng 1 năm 2011, có hạn mức tín dụng là 40 tỷ VND, chịu lãi suất thả nổi dao động từ 14,5%/năm đến 15%/năm (31/12/2012: từ 19%/năm đến 21%/năm) với mục đích sử dụng tài trợ dự án Khu dân cư Trung Tâm thị trấn Bến Lức giai đoạn 2. Khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị của 43 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 57,63 tỷ VND (31/12/2012: 81 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ là 118,92 tỷ VND) - (Thuyết minh 8).

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 4,4 tỷ VND - (Thuyết minh 18).

- (c) Hợp đồng vay số D.A.0096.13/HĐTD ngày 9 tháng 8 năm 2013, có hạn mức tín dụng là 10 tỷ VND, chịu lãi suất thả nổi trong năm 2013 là 12%/năm với mục đích góp vốn kinh doanh với Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Sài Gòn (SATRASECO) để đầu tư xây dựng cao ốc trung tâm thương mại Hàng Xanh tại số 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.22, Q.Bình Thạnh, TP.HCM. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản với giá trị ghi sổ 16,72 tỷ VND - (Thuyết minh 8).

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 8,48 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 380 triệu VND, bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả 500 triệu VND vào ngày 1 tháng 4 năm 2020.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 1,52 tỷ VND - (Thuyết minh 18).

- (d) Hợp đồng vay số 303/2010/HĐTD-D9TTC-TD ngày 4 tháng 8 năm 2010, có hạn mức tín dụng là 40 tỷ VND, chịu lãi suất năm là 12,33%/năm (31/12/2012: 12,9%/năm) với mục đích sử dụng tài trợ cho dự án Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9. Khoản vay được bảo lãnh bởi Quỹ bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp vừa và nhỏ Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 này sẽ được hoàn trả trong 3 kỳ bằng nhau mỗi quý với mỗi kỳ trả 1,25 tỷ VND bắt đầu từ ngày 15 tháng 2 năm 2015.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 6,50 tỷ VND - (Thuyết minh 18).

- (e) Trái phiếu phát hành bao gồm 2.088.731 trái phiếu chuyển đổi phát hành ngày 17 tháng 11 năm 2010 theo mệnh giá 100.000VND/trái phiếu. Trái phiếu chịu lãi suất là 7%/năm và đã đáo hạn vào ngày 17 tháng 11 năm 2013. Tại ngày 29 tháng 1 năm 2013, số tiền 4.801.100.000 VND đã được chuyển đổi thành 218.086 cổ phiếu và tại ngày 15 tháng 11 năm 2013, 1.262.200.000VND đã được chuyển đổi thành 57.334 cổ phiếu. Số 2.028.098 trái phiếu, tương đương VND 202.809.800.000 không được chuyển đổi được hoàn trả lại cho trái chủ.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

*Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013*

Mẫu B 09 – DN

26. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	403.672.037.221	37.875.000.000	30.171.121.552	1.280.532.648.832
<i>Tăng trong năm</i>	-	-	-	26.340.690.769	-	19.387.208.811	45.727.899.580
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	19.387.208.811	19.387.208.811
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	26.340.690.769	-	-	26.340.690.769
<i>Giảm trong năm</i>	-	-	-	-	-	(31.371.922.663)	(31.371.922.663)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	(26.340.690.769)	(26.340.690.769)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.021.541.894)	(5.021.541.894)
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	(9.690.000)	(9.690.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	430.012.727.990	37.875.000.000	18.186.407.700	1.294.888.625.749

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

*Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013*

Mẫu B 09 – DN

	Vốn góp VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	378.750.000.000	433.026.847.171	(2.962.357.112)	430.012.727.990	37.875.000.000	18.186.407.700	1.294.888.625.749
Tăng trong năm	2.754.200.000	3.279.670.000	-	-	-	7.088.433.803	13.122.303.803
Phát hành cổ phiếu	2.754.200.000	3.279.670.000	-	-	-	-	6.033.870.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	7.088.433.803	7.088.433.803
Giảm trong năm	-	-	(1.250.000)	(2.555.611.267)	-	(1.797.955.115)	(4.354.816.382)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.250.000)	-	-	-	(1.250.000)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.723.098.122)	(1.723.098.122)
Khác	-	-	-	(2.555.611.267)	-	(74.856.993)	(2.630.468.260)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Vốn góp của các cổ đông</i>		
Vốn cổ phần đầu năm	378.750.000.000	378.750.000.000
Vốn cổ phần tăng trong năm	2.754.200.000	-
Vốn cổ phần cuối năm	381.504.200.000	378.750.000.000

(c) Cổ phiếu

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

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

Biến động số lượng cổ phiếu trong năm như sau:

	2013 Số cổ phiếu	2012 Số cổ phiếu
Số dư đầu năm	37.695.010	37.695.010
Tăng trong năm	275.420	-
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	(70)	
Số dư cuối năm	37.970.360	37.695.010

27. Cổ tức

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

28. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

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

(b) Quỹ dự phòng tài chính

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

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

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

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản giữ hộ	22.737.627.000	22.737.627.000

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

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

	2013 VND	2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
▪ Doanh thu từ bán hàng hóa	287.335.716.134	148.407.915.753
▪ Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	6.952.106.588	6.806.444.571
▪ Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	1.943.606.147	1.307.831.396
	296.231.428.869	156.522.191.720
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	40.196.486.724	88.396.636.532
	40.196.486.724	88.396.636.532
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
▪ Doanh thu thuần từ bán hàng hóa	247.139.229.410	60.011.279.221
▪ Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	6.952.106.588	6.806.444.571
▪ Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư	1.943.606.147	1.307.831.396
	256.034.942.145	68.125.555.188

31. Giá vốn hàng bán

	2013 VND	2012 VND
Giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn của hàng hóa đã bán	148.816.887.140	31.284.081.695
▪ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.153.427.384	4.509.545.805
▪ Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.139.058.694	1.225.524.676
	155.109.373.218	37.019.152.176

32. Doanh thu hoạt động tài chính

	2013 VND	2012 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	369.841.869	3.754.136.161
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	797.697.609
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.826.121.487
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.462.815.488	26.627.256.647
Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán	-	47.775.719.656
	13.832.657.357	80.780.931.560

33. Chi phí tài chính

	2013 VND	2012 VND
Chi phí lãi vay	61.573.513.627	42.731.661.230
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	9.538.797.938	11.349.856.997
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán	-	3.974.763.431
Khác	22.422.099	-
	71.134.733.664	58.056.281.658

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

34. Thu nhập khác

	2013 VND	2012 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	40.000.000	5.363.637
Phạt vi phạm hợp đồng	2.319.241.879	2.826.776.551
Thu nhập khác	1.153.781.032	1.262.608.414
	3.513.022.911	4.094.748.602

35. Chi phí khác

	2013 VND	2012 VND
Phạt vi phạm hợp đồng	1.461.818.426	-
Chi phí khác	488.738.703	257.611.345
	1.950.557.129	257.611.345

36. Thuế thu nhập

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	-	479.230.883
	-	479.230.883
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	-	234.134.215
	-	234.134.215
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	713.365.098

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2013 VND	2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.088.433.803	20.100.573.909
Thu nhập không bị tính thuế (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(13.462.815.488)	(26.627.256.647)
Chi phí lãi vay	1.716.904.719	
Chi phí không được khấu trừ khi tính thuế	2.579.050.647	565.831.339
Lỗ tính thuế	(2.078.426.319)	(5.960.851.399)
Thuế suất Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	(1.490.212.850)
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	2.203.577.948
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	713.365.098

(c) Đối chiếu thuế suất thực tế

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

Ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc Hội đã thông qua Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo đó, mức thuế suất thuế thu nhập cao nhất được giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016.

37. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

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

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

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

(b) Rủi ro tín dụng

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

(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

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

	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền gửi ngân hàng	(α)	35.700.969.421	22.313.006.075
Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	(β)	223.191.072.796	193.023.660.169
Đầu tư tài chính ngắn hạn – cho vay ngắn hạn	(δ)	13.120.862.171	11.450.820.788
Tài sản dài hạn khác – ký quỹ	(μ)	6.328.354.000	10.328.354.000
Đầu tư tài chính dài hạn – cho vay dài hạn	(δ)	1.250.000.000	-
		279.591.258.388	237.115.841.032

(α) Tiền gửi ngân hàng

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

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

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

Dựa trên tỷ lệ thực tế không thu được nợ từ các năm trước. Công ty tin rằng, không có khoản dự phòng nợ khó đòi nào khác cần thiết phải lập cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Bảng phân tích tuổi nợ các khoản phải thu không được trích lập dự phòng nợ khó đòi như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trong hạn	109.303.430.111	146.576.158.653
Quá hạn dưới 1 năm	72.026.242.797	33.470.294.431
Quá hạn từ 1– 2 năm	3.498.926.469	4.181.756.584
Quá hạn trên 2 năm	11.458.867.274	8.795.450.501
	196.287.466.651	193.023.660.169

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

(đ) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn

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

(μ) Ký quỹ

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

(c) Rủi ro thanh khoản

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

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

31 tháng 12 năm 2013

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Phải trả người bán	41.601.878.822	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	140.183.782.253	-	-
Vay ngắn hạn	151.795.116.906	160.993.264.362	160.993.264.362	-	-
Phải trả người lao động	187.395.914	187.395.914	187.395.914	-	-
Chi phí phải trả	13.558.127.029	13.558.127.029	13.558.127.029	-	-
Phải trả dài hạn khác	50.817.116.878	50.817.116.878	-	-	50.817.116.878
Vay dài hạn và nợ dài hạn đến hạn phải trả	341.415.000.000	457.583.163.190	112.127.975.034	99.060.031.214	246.395.156.942
	739.558.417.802	864.924.728.448	468.652.423.414	99.060.031.214	297.212.273.820

1 tháng 1 năm 2013

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

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

(d) Rủi ro thị trường

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

(i) Rủi ro hối đoái

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

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 462,46 tỷ VND (31/12/2012: 324,03 tỷ VND) nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn của Công ty chịu lãi suất thả nổi. Công ty không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất.

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Vay ngắn hạn	(122.295.116.906)	(215.333.258.503)
Vay dài hạn	(341.415.000.000)	(108.700.000.000)
Cho vay dài hạn	1.250.000.000	-
	(462.460.116.906)	(324.033.258.503)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất cố định		
Tài sản tài chính (*)	38.821.831.592	226.787.487.032
Nợ phải trả tài chính	-	(142.420.408.314)
Vay ngắn hạn	(29.500.000.000)	(32.500.000.000)
Trái phiếu chuyển đổi	-	(208.873.100.000)
	9.321.831.592	(157.006.021.282)

(*) Tiền gửi ngân hàng và các khoản cho vay có lãi suất.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

Nếu lãi suất thị trường tăng 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng 6,37 tỷ VND lỗ thuần của Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 5,44 tỷ VND). Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là tỷ giá hối đoái.

(e) Giá trị hợp lý

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

Thuyết minh	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013 VND	1/1/2013 VND
Được phân loại là tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
- Đầu tư dài hạn khác		
+ Chứng khoán đã niêm yết (i)	48.830.409.952	48.830.409.952
+ Chứng khoán chưa niêm yết (ii)	122.122.500.000	122.622.500.000
	170.952.909.952	171.452.909.952
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:		
- Tiền (iii)	37.626.890.332	27.398.549.868
- Phải thu khách hàng và phải thu khác (iii)	223.191.072.796	193.023.660.169
- Các khoản đầu tư ngắn hạn – cho vay ngắn hạn (iii)	13.120.862.171	11.450.820.788
- Tài sản dài hạn khác – ký quỹ (ii)	6.328.354.000	-
- Các khoản đầu tư dài hạn – cho vay dài hạn (ii)	1.250.000.000	-
	281.517.179.299	231.873.030.825
	452.470.089.251	403.325.940.777
Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:		
- Vay ngắn hạn (iii)	(151.795.116.906)	(247.833.258.503)
- Phải trả người bán và phải trả khác – ngắn hạn (iii)	(195.531.184.018)	(100.858.782.008)
- Phải trả khác – dài hạn (ii)	(50.817.116.878)	(55.729.503.355)
- Vay dài hạn và nợ dài hạn đến hạn trả (ii)	(341.415.000.000)	(108.700.000.000)
- Trái phiếu chuyển đổi (ii)	-	(208.873.100.000)
	(739.558.417.802)	(721.994.643.866)

- (i) Giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết trên thị trường chứng khoán của các tài sản này tại ngày báo cáo – (Thuyết minh số 14).
- (ii) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (iii) Giá trị ghi sổ xấp xỉ giá trị hợp lý do kỳ thanh toán ngắn hạn của các công cụ tài chính này.

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

	2013 VND	2012 VND
- Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu		
+ Vốn cổ phần	2.754.200.000	-
+ Thặng dư vốn cổ phần	3.279.670.000	-
- Cấn trừ khoản cho vay và khoản đi vay	10.829.958.617	-

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2013 VND	2012 VND
(i) Công ty con		
Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức		
Doanh thu từ lợi nhuận chuyển về	4.740.398.443	4.002.698.171
Cung cấp dịch vụ	196.363.636	196.363.636
Doanh thu cho thuê văn phòng	942.994.248	829.624.263
Doanh thu cho thuê ô vữa chợ	97.110.929.814	15.703.160.995
Tạm mượn vốn	-	16.456.753.925
Chuyển trả vốn tạm mượn	3.800.000.000	8.156.753.925
Chuyển nhượng 2 căn hộ TDH Trường Thọ	-	6.556.753.925
Chi phí lãi vay	-	564.851.868
Phí thu hộ	183.510.575	137.506.452
Chi hộ chi phí lắp đặt cửa nhôm văn phòng	-	21.346.000
Góp vốn	606.134.250	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	2013 VND	2012 VND
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức		
Lợi nhuận được chia	422.795.847	324.939.080
Dịch vụ quảng lý chung cư	2.232.489.613	2.127.788.864
Doanh thu cho thuê văn phòng	98.683.504	97.948.676
Cung cấp dịch vụ quảng cáo	481.125.000	481.125.000
Tiền thuê đất đặt quảng cáo	15.000.000	15.000.000
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình		
Mua nước	16.936.366	7.554.723
Thuê đất	28.647.675	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức		
Góp vốn	1.250.000.000	900.000.000
Công ty Cổ phần Thông Đức		
Mua xe	455.000.000	-
Cung cấp dịch vụ	26.878.181	81.796.906
Tiền thu từ khoản vay	3.250.000.000	8.500.000.000
Hoàn trả khoản vay	-	1.000.000.000
Thu nhập lãi cho vay	63.027.778	1.571.329.564
Tiền đặt cọc thuê văn phòng	-	22.000.000
Doanh thu cho thuê	-	120.000.000
Công tác phí	27.214.545	-
Lãi vay	1.626.017.947	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức		
Ký quỹ thuê văn phòng	14.000.000	14.000.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	152.727.276	89.090.911
Vay ngắn hạn	1.500.000.000	-
Lãi vay	149.386.644	-
Công ty Cổ Phần Tiến Lộc Đức		
Doanh thu cho thuê	-	14.000.000
Công ty TNHH DV Song Đức		
Thu nhập lãi từ công ty con	-	6.882.507
Công ty Cổ phần Thủ đức Housing Wood Trading		
Góp vốn	250.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	2013 VND	2012 VND
(ii) Công ty liên kết		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Doanh thu cho thuê văn phòng	214.915.970	239.805.620
Dịch vụ xây lắp	444.430.517	-
Sửa chữa căn hộ	318.645.700	-
Tiền thu từ khoản vay	-	8.841.684.940
Hoàn trả khoản vay	-	1.200.000.000
Vay	-	1.500.000.000
Chi phí lãi vay	96.833.334	201.291.667
Doanh thu từ cổ tức	35.439.437	170.124.825
Hoàn trả căn hộ	-	1.481.405.418
Phí bảo vệ	431.481.814	-
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh		
Tiền thu từ khoản vay	-	2.000.000.000
Hoàn trả khoản vay	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Doanh thu bán chứng khoán	2.191.841.021	7.413.689.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	2.254.803.092
Tiền điện	590.351.614	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức		
Doanh thu cho thuê	163.636.364	240.381.818
Giảm tiền cho thuê	-	562.468.543
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		
Doanh thu từ Phước Long Springtown	28.410.129.068	-
Chi phí dự án từ Phước Long Springtown	23.151.123.650	-
Thu nhập cổ tức	2.706.436.800	2.706.436.800
Vốn dự án được góp	32.000.000.000	6.481.232.042
Vay	10.000.000.000	-
Phí môi giới	-	320.803.543
Hoàn trả căn hộ	-	62.396.311.849
Lãi vay	348.694.445	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Hoàn trả khoản vay được cấp	-	1.500.000.000
Thuê văn phòng	50.556.600	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á		
Chi phí lãi vay	655.692.000	1.671.666.667
Lợi nhuận được chia	1.320.000.000	2.200.000.000
Vay ngắn hạn	-	3.000.000.000
Hoàn trả vay ngắn hạn	-	7.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Giá trị giao dịch	
	2013 VND	2012 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú		
Chuyển nhượng phần vốn góp	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú		
Hoàn trả vốn góp	-	500.000.000
Công ty liên doanh		
Công ty LD Thuduchouse Property Venture		
Hoàn vốn đầu tư	-	13.955.438.513
Thu nhập cổ tức	375.638.758	-
Thành viên Ban Tổng Giám Đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm Soát		
Tiền lương	2.224.581.510	2.573.996.855

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

	Số dư tại ngày	
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
(i) Phải thu khách hàng (thương mại)		
Công ty con		
Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức		
Doanh thu cho thuê ô vĩa chợ	55.776.595.932	552.465.285
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức		
Doanh thu cho thuê văn phòng	18.144.016	8.961.413
Công ty Cổ phần Thông Đức		
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	79.200.000
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức		
Doanh thu cho thuê văn phòng	28.000.0000	-
	55.822.739.948	640.626.698

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Số dư tại ngày	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Dịch vụ xây lắp	-	26.522.468.815
Doanh thu cho thuê văn phòng	22.219.785	-
Bán căn hộ	23.130.224.039	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Phải thu từ doanh thu cho thuê	201.532.500	454.416.700
	23.353.976.324	26.976.885.515
 (ii) <i>Phải thu khác (phí thương mại)</i>		
<i>Công ty con</i>		
Cty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức		
Lãi trả chậm cho hợp đồng thuê ô vữa, kiốt	-	812.879.131
Phải thu lợi nhuận được chia	2.985.697.578	-
Công ty TNHH Dịch vụ Song Đức		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	813.313.147
Công ty Cổ phần Thông Đức		
Thu nhập lãi cho vay	63.027.778	1.626.017.947
Phải thu cho vay	3.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủ Đức Housing Wood trading		
Phải thu khác	510.000	-
	6.299.235.356	3.252.210.225
 <i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Phải thu tiền điện	9.961.875	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Doanh thu từ cổ tức	-	4.139.864.136
Khoản vay được cấp	-	9.991.667
Tạm mượn vốn	10.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Số dư tại ngày	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Dịch vụ khác	-	56.006.310
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM		
Tạm mượn vốn	1.841.000.000	-
Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA)		
Lợi nhuận được chia	102.167.682	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		
Doanh thu từ cổ tức	-	30.000.000
	11.953.129.557	4.235.862.113
(iii) Trả trước người bán		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Thuê văn phòng	26.883.530.747	26.883.530.747
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Dịch vụ lắp đặt	2.465.405.245	96.946.279
	29.348.935.992	26.980.477.026
(iv) Phải trả người bán (thương mại)		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức		
Cung cấp dịch vụ	670.462.751	707.334.685
Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức		
Dịch vụ vệ sinh	-	54.000.000
	670.462.751	761.334.685

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày
31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính riêng
Năm kết thúc ngày 31/12/2013

Mẫu B 09 – DN

	Số dư tại ngày	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Dịch vụ lắp đặt	68.985.214	509.493.332
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á</i>		
Chi phí lãi vay	-	245.880.500
	68.985.214	755.373.832
(v) Phải trả, phải nộp khác (phí thương mại)		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Dịch vụ Song Đức		
Vốn góp thừa	-	510.000.000
<i>Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông sản Thủ Đức</i>		
Mượn vốn	-	11.800.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng	97.433.420	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức</i>		
Chi phí lãi vay	12.916.667	-
Ký quỹ thuê văn phòng	14.000.000	-
<i>Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức</i>		
Ký quỹ thuê văn phòng	13.700.000	-
	138.050.087	12.310.000.000
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Mượn vốn	5.266.106.355	7.641.684.940
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á</i>		
Chi phí lãi vay	33.153.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long</i>		
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring Town	24.504.615.132	5.753.875.622
	29.803.874.487	13.395.560.562

40. Hợp đồng thuê

(a) Chi tiêu vốn

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	20.207.760.461	7.656.458.716

(b) Hợp đồng thuê

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trong vòng một năm	10.626.840.000	10.497.312.000
Trong vòng hai đến năm năm	3.542.280.000	13.996.416.000
	14.169.120.000	24.493.728.000

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	1.090.443.725	21.779.119.978
Chi phí nhân công	15.403.591.445	10.009.711.328
Chi phí khấu hao	1.912.073.344	40.240.418.436
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.717.360.905	27.719.047.011
Chi phí khác bằng tiền	60.147.615.609	15.322.786.018
	147.271.085.028	115.071.082.771

42. Các thông tin khác

Theo Quyết định số 4530/QĐ-UB ngày 05 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty để đầu tư xây dựng chợ đầu mối phía đông thành phố và hạ tầng khu nhà ở phố chợ tại phường Tam Bình, Quận Thủ Đức và các ngành chức năng quản lý. Theo đó, Công ty đang thực hiện quản lý và khai thác nhà lồng chợ A, nhà lồng chợ B, C và các công trình phụ trợ khác và 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 đến ngày 3 tháng 7 năm 2053.

Ngày 20 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu:



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng:



Quan Minh Tuấn

Ông Giám đốc:



Lê Chí Hiếu