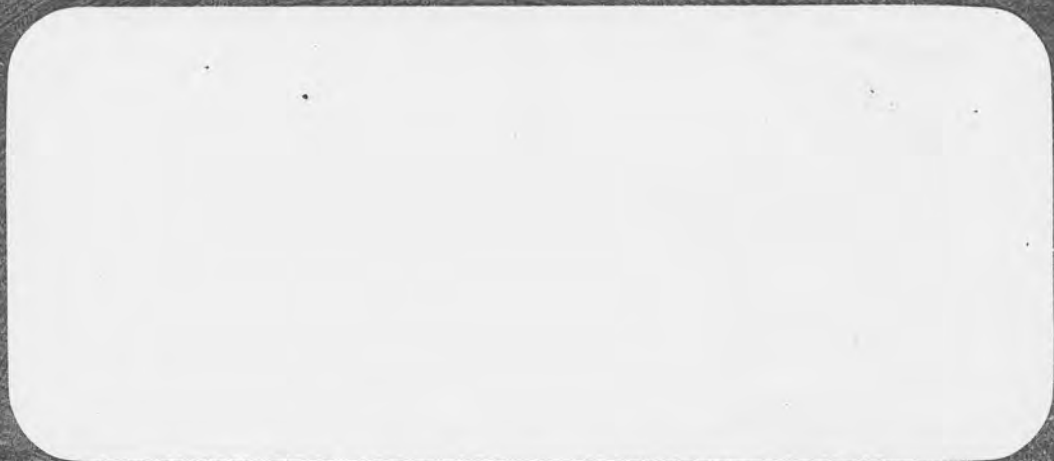




CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN THÁI BÌNH DƯƠNG
PACIFICAUDIT CO., LTD

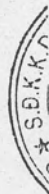
Website: www.pacificaudit.com.vn

Email: info@pacificaudit.com.vn - pacificaudit@gmail.com

**CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN THÁI BÌNH DƯƠNG (PACIFIC AUDIT)



MỤC LỤC

Trang

- | | |
|---|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 01 - 02 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN | 03 - 04 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 05 - 06 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 07 |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 08 |
| 6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 09 - 29 |

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm (sau đây gọi tắt là 'Công ty') trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm là Công ty TNHH được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300396948 ngày 19 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Thay đổi lần thứ 5, ngày cấp 15/04/2011.

Vốn điều lệ **40.000.000.000 đồng**

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ: 852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh
Điện thoại: 08 556 3550
Fax: 08 556 3551
Email: thuthiemmidc@hcm.vnn.vn
Mã số thuế: 0300396948

Hội đồng thành viên

- Ông Thái Tuấn Anh
- Ông Đặng Vĩnh Trung
- Ông Ngô Mạnh Cường
- Ông Nguyễn Đình Thái Anh
- Ông Trần Thanh Phương
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích
- Bà Trần Liễu Thúy

Chức vụ

- Chủ tịch
- Chủ tịch
- Thành viên
- Thành viên
- Thành viên
- Thành viên
- Thành viên

Bổ nhiệm

- 01/03/2011
- 19/12/2013
- 20/12/2013
- 16/05/2011
- 16/05/2011
- 23/06/2004
- 19/12/2013

Miễn nhiệm

- 19/12/2013

Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng bao gồm:

- Ông Đặng Vĩnh Trung
- Ông Ngô Mạnh Cường
- Ông Nguyễn Đình Thái Anh
- Ông Trần Thanh Phương
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích
- Bà Trần Liễu Thúy
- Bà Trần Liễu Thúy

- Tổng Giám đốc
- Tổng Giám đốc
- Phó Tổng giám đốc
- Phó Tổng giám đốc
- Phó Tổng giám đốc
- Phó Tổng giám đốc
- Kế toán trưởng

- 01/03/2011
- 19/12/2013
- 17/05/2011
- 25/12/2013
- 15/11/2004
- 25/12/2013
- 15/11/2004

- 19/12/2013

- 01/03/2013

Ngành nghề kinh doanh

- Khảo sát thiết kế công trình xây dựng. Dịch vụ xây dựng, tổng thầu xây dựng, dịch vụ đầu tư. Trang trí nội thất. Kinh doanh nhà, khai thác đất đô thị. Kinh doanh vật liệu xây dựng. Đo đạc bản đồ địa chính. Tư vấn, khảo sát, thiết kế công trình giao thông (cầu, đường, nút giao thông, cống thoát nước, chiếu sáng, cây xanh) nhóm B, C. Lập dự án đầu tư các công trình giao thông nhóm B, C. Tư vấn đầu tư, quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông nhóm B, C. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình-kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp-nội ngoại thất công trình. Thiết kế công trình thủy lợi (đập, cống, kênh tưới, công trình bảo vệ bờ sông). Thiết kế kết cấu công trình công nghiệp và dân dụng. Thiết kế công trình giao thông (cảng, đường thủy, đường bộ). Bổ sung : Đo đạc và bản đồ. Bổ sung: Lập quy hoạch xây dựng. Lập dự án đầu tư. Lập báo cáo đầu tư. Lập báo cáo kinh tế-kỹ thuật xây dựng. Kiểm tra chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sản giao dịch bất động sản. Kinh doanh bất động sản.

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Không có bất kỳ một nghiệp vụ, một sự kiện, một vấn đề bất thường phát sinh từ sau ngày kết thúc niên độ đến ngày lập báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu đến ý kiến của Ban Giám đốc, đến kết quả hoạt động của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH kiểm toán Thái Bình Dương được chỉ định thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính niên độ từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013 và bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán được tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch đến mức cần phải được công bố và giải thích cho báo cáo tài chính này; những nội dung cần thuyết minh đã được thuyết minh cho báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2013, kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngày 24 tháng 01 năm 2014

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc

Ngô Mạnh Cường

Tổng Giám đốc

Số 035/2014/BCKT-TBD

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm, được lập ngày 24/01/2014, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành 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, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán 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 đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm 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 tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

(BÁO CÁO KIỂM TOÁN TIẾP THEO)

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Theo Nghị quyết 46/NQ-CT-HĐQT ngày 19/12/2012 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm về việc thống nhất chủ trương hạch toán một phần doanh thu dự án 6,18 ha và thông qua kế hoạch chi phí đầu tư của dự án Khu nhà ở 6,2 ha phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2012, Công ty đã ghi nhận một phần doanh thu của dự án này và đã được Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV thống nhất theo Báo cáo kiểm toán ngày 24/06/2013. Năm 2013, Công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu và giá vốn tạm tính của dự án này với doanh thu là: 123.405.193.925 đồng và giá vốn tương ứng là: 111.621.779.810 đồng. Hiện tại dự án đang trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Năm 2013, Công ty thực hiện các quy định mới về xác định quỹ tiền lương theo Thông tư 18/2013/TT-BLĐTBXH ngày 9/9/2013 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về hướng dẫn thực hiện quản lý lao động, tiền lương và tiền thưởng đối với người lao động trong Công ty TNHH MTV do nhà nước làm chủ sở hữu và Thông tư 19/2013/TT-BLĐTBXH của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về hướng dẫn thực hiện chế độ tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với Thành viên hoặc Chủ tịch HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc hoặc Giám đốc, Phó tổng giám đốc hoặc Phó giám đốc, Kế toán trưởng trong Công ty TNHH MTV do nhà nước làm chủ sở hữu. Hiện tại quỹ tiền lương Công ty đã tính toán đưa vào quyết toán năm 2013 chưa được chủ sở hữu thẩm định.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2014

ĐẠI DIỆN CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN THÁI BÌNH DƯƠNG (PACIFIC AUDIT)

Giám đốc

Kiểm toán viên



NGUYỄN THÀNH ĐỨC

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1498-2013-196-1

NGUYỄN THỊ BÍCH THỦY

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1725-2013-196-1

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		401.433.490.683	428.702.996.266
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		9.318.469.308	14.309.377.062
Tiền	111	V.01	405.320.830	1.772.217.738
Các khoản tương đương tiền	112		8.913.148.478	12.537.159.324
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu	130		24.463.579.758	64.798.643.835
Phải thu của khách hàng	131	V.02	22.574.124.664	24.112.529.481
Trả trước cho người bán	132	V.03	865.177.907	13.076.708.996
Các khoản phải thu khác	135	V.04	1.024.277.187	27.609.405.358
Hàng tồn kho	140		351.092.633.382	337.508.669.066
Hàng tồn kho	141	V.05	351.092.633.382	337.508.669.066
Tài sản ngắn hạn khác	150		16.558.808.235	12.086.306.303
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.06	-	334.988.754
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.07	2.633.273.702	844.091.004
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.08	5.533.649.096	4.351.458.596
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.09	8.391.885.437	6.555.767.949
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.084.389.990	13.873.586.434
Các khoản phải thu dài hạn	210		10.758.023.778	11.054.901.433
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.10	4.828.107.232	4.828.107.232
Phải thu dài hạn khác	218	V.11	10.784.423.778	11.081.301.433
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.12	(4.854.507.232)	(4.854.507.232)
Tài sản cố định	220		217.587.897	435.231.942
TSCĐ hữu hình	221	V.13	217.587.897	435.231.942
Nguyên giá	222		2.245.448.804	2.826.546.789
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.027.860.907)	(2.391.314.847)
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		108.778.315	2.383.453.059
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	98.778.315	2.373.453.059
Tài sản dài hạn khác	268	V.15	10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		412.517.880.673	442.576.582.700

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM
 852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NỢ PHẢI TRẢ	300		368.895.122.363	415.618.150.912
Nợ ngắn hạn	310		241.443.407.507	179.511.650.594
Phải trả cho người bán	312	V.16	24.993.035.630	29.556.365.059
Người mua trả tiền trước	313	V.17	10.262.069.405	22.513.737.269
Phải trả công nhân viên	315	V.18	1.889.298.329	2.530.468.558
Chi phí phải trả	316	V.19	173.398.199.070	94.689.219.949
Phải trả nội bộ	317	V.20	27.639.187.598	28.120.484.472
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	319	V.21	2.111.130.813	1.582.991.295
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	1.150.486.662	518.383.992
Nợ dài hạn	330		127.451.714.856	236.106.500.318
Phải trả dài hạn khác	333	V.23	127.451.714.856	236.106.500.318
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		43.622.758.310	26.958.431.788
Vốn chủ sở hữu	410		44.224.946.759	43.279.896.449
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.24	40.000.000.000	40.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	417		945.050.310	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		3.279.896.449	3.279.896.449
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	V.25	(602.188.449)	(16.321.464.661)
Nguồn kinh phí	432		(602.188.449)	(16.321.464.661)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		412.517.880.673	442.576.582.700

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 24 tháng 01 năm 2014



Phạm Nguyễn Ngọc Trân
Người lập biểu

Trần Liễu Thúy
Kế toán trưởng

Ngô Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.26	135.281.044.529	148.151.456.746
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	90.909.091
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		135.281.044.529	148.060.547.655
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	121.890.114.132	130.154.481.025
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.390.930.397	17.906.066.630
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.28	745.976.399	1.980.933.302
7. Chi phí tài chính	22	VI.29	-	7.368.553
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.30	20.909.091	70.314.070
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.31	9.470.630.741	11.257.038.036
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.645.366.964	8.552.279.273
11. Thu nhập khác	31	VI.32	-	827.497.183
12. Chi phí khác	32	VI.33	415.962.074	95.532.032
13. Lợi nhuận khác	40		(415.962.074)	731.965.151
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.229.404.890	9.284.244.424
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51		1.194.628.241	2.730.963.014
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52		(115.391.052)	(12.675.140)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.150.167.701	6.565.956.550
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 24 tháng 01 năm 2014



Phạm Nguyễn Ngọc Trân
Người lập biểu

Trần Liễu Thúy
Kế toán trưởng

Ngô Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

(Signature)

(Signature)

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

(Phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		24.215.784.582	39.816.023.911
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(55.702.412.238)	(22.903.340.806)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.389.136.139)	(7.232.937.578)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-	(7.368.553)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05		(163.113.417)	(3.956.057.811)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		47.490.411.505	8.150.393.797
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(14.146.510.774)	(12.911.448.376)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.694.976.481)	955.264.584
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(13.746.025.600)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		704.068.727	1.980.933.302
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		704.068.727	(11.765.092.298)
III. Lưu chuyển tiền hoạt động tài chính				
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			(1.144.823.428)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(1.144.823.428)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(4.990.907.754)	(11.954.651.142)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14.309.377.062	26.264.028.204
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		9.318.469.308	14.309.377.062

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

24 tháng 01 năm 2014



Phạm Nguyễn Ngọc Trân
Người lập biểu

Trần Liễu Thúy
Kế toán trưởng

Ngô Mạnh Cường
Tổng Giám đốc

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm là Công ty TNHH được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300396948 ngày 19 tháng 10 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp. Thay đổi lần thứ 5, ngày cấp 15/04/2011.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty TNHH do Nhà nước làm chủ sở hữu

- Vốn điều lệ đăng ký: 40.000.000.000 VND

- Vốn thực góp: 40.000.000.000 VND

Công ty có trụ sở đặt tại: 852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

2. Ngành nghề kinh doanh:

- Khảo sát thiết kế công trình xây dựng. Dịch vụ xây dựng, tổng thầu xây dựng, dịch vụ đầu tư. Trang trí nội thất. Kinh doanh nhà, khai thác đất đô thị. Kinh doanh vật liệu xây dựng. Đo đạc bản đồ địa chính. Tư vấn, khảo sát, thiết kế công trình giao thông (cầu, đường, nút giao thông, cống thoát nước, chiếu sáng, cây xanh) nhóm B, C. Lập dự án đầu tư các công trình giao thông nhóm B, C. Tư vấn đầu tư, quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông nhóm B, C. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình-kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp-nội ngoại thất công trình. Thiết kế công trình thủy lợi (đập, cống, kênh tưới, công trình bảo vệ bờ sông). Thiết kế kết cấu công trình công nghiệp và dân dụng. Thiết kế công trình giao thông (cảng, đường thủy, đường bộ). Bổ sung : Đo đạc và bản đồ. Bổ sung: Lập quy hoạch xây dựng. Lập dự án đầu tư. Lập báo cáo đầu tư. Lập báo cáo kinh tế-kỹ thuật xây dựng. Kiểm tra chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sản giao dịch bất động sản. Kinh doanh bất động sản.

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

1. Kỳ kế toán năm:

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Đơn vị sử dụng đồng Việt Nam (VND) trong hạch toán kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

Vì vậy, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và chế độ Kế toán Việt Nam.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng:

Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán:

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế của Ngân hàng Nhà nước vào ngày phát sinh nghiệp vụ;

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán;

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán;

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận tồn kho:

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được;

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kê khai thường xuyên

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

Trong năm, đơn vị chưa trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

a. TSCĐ hữu hình:

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được tính vào giá trị tài sản, chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi (lỗ) nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ;

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình:

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao áp dụng theo thời gian quy định tại Thông tư số 45/2009/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài Chính, thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại TSCĐ	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc thiết bị	02 - 13
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 07

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

5. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước dài hạn

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

- Chi phí thành lập;
- Chi phí trước hoạt động/chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm chi phí đào tạo);
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn;
- Chi phí nghiên cứu;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn.

6. Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Nợ phải trả được ghi nhận khi có đủ điều kiện chắc chắn là doanh nghiệp sẽ phải dùng một lượng tiền chi ra để trang trải cho những nghĩa vụ hiện tại và khoản nợ phải trả đó phải xác định một cách đáng tin cậy.

7. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

8. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Doanh thu bán hàng:

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

- Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Doanh nghiệp 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;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện sau:

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

c. Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

d. Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo phương pháp tỉ lệ phần trăm công việc hoàn thành dựa vào mức độ hoàn thành công việc theo từng giai đoạn nghiệm thu và quyết toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

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

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

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

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính bao gồm thuế thu nhập phải trả trong năm và thuế thu nhập hoãn lại;

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành thể hiện số thuế phải nộp trong năm tài chính theo thuế suất được áp dụng vào ngày kết thúc năm tài chính và bất kỳ bút toán điều chỉnh đối với số thuế phải nộp của năm trước;

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định theo phương pháp ghi nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán dựa trên số chênh lệch tạm thời giữa cơ sở tính thuế của tài sản và công nợ với giá trị sổ sách của các khoản mục này. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự kiến sẽ áp dụng trong năm tài chính mà tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi hay thuế thu nhập hoãn lại phải trả dựa trên mức thuế suất có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính;

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét vào ngày kết thúc năm tài chính và được giảm đến mức chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép sử dụng một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	43.614.218	8.952.829
+ Tiền mặt tại quỹ VND	43.614.218	8.952.829
Tiền gửi ngân hàng VND	361.706.612	1.763.264.909
- NH Công Thương Tp.HCM	22.875.990	9.154.729
- NH Đầu tư Phát triển - CN Tp.HCM (Tk 103005)	21.356.343	1.611.262
- NH Đầu tư Phát triển - CN Tp.HCM (Tk 5785)	225.517.282	1.694.663.841
- Ngân hàng TMCP Á Châu	5.929.033	5.933.082
- NH Nông nghiệp và PT Nông thôn Q1 (TK-024468)	3.820.686	3.759.686
- NH Nông nghiệp và PT Nông thôn Quận 5	9.786.559	9.630.159
- NH TMCP Ngoại thương VN	17.791.320	17.743.991
- NH Đầu tư và PT chi nhánh TPHCM (TK-744167)	23.331.789	2.624.080
- NH Đầu tư và PT chi nhánh TPHCM (TK-744158)	5.896.492	2.585.653
- NH Đầu tư và PT chi nhánh TPHCM (TK-744130)	6.131.787	3.797.877
- NH Đầu tư và PT chi nhánh TPHCM (TK-744149)	10.689.959	8.063.477
- NH Đầu tư và PT chi nhánh TPHCM (TK-744121)	7.566.948	3.697.072
- Ngân hàng kỹ thương Việt nam chi nhánh Tân Bình	1.012.424	-
Các khoản tương đương tiền	8.913.148.478	12.537.159.324
- NH Đầu tư và PT chi nhánh TPHCM	1.694.591.658	8.537.159.324
- NH Nông nghiệp và PT Nông thôn Quận 5	4.047.585.200	4.000.000.000
- NH TMCP Bắc Á (TK230001000011164)	3.170.971.620	-
Tổng cộng	9.318.469.308	14.309.377.062

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng.

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

	Cuối năm	Đầu năm
2. Phải thu khách hàng		
- Ban QLĐT XD Q. Bình Thạnh	139.866.939	139.866.939
- CN Tổng Công ty CP Bia Rượu nước giải khát Sài Gòn	532.745.178	-
- Công ty CP Đầu tư XD KD & QL chung cư Gia Định	597.000.000	597.000.000
- Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 2	22.251.000	22.251.000
- Khu quản lý giao thông đô thị	161.672.143	161.672.143
- Công ty CP ĐT xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn	281.591.905	281.591.905
- Trung tâm chấn thương chỉnh hình	46.373.974	46.373.974
- Công ty CP Long Bình	116.824.986	116.824.986
- Công ty TNHH MTV Đầu tư PT hạ tầng Hoàng Long	358.922.500	358.922.500
- Công ty TNHH OITV Dịch vụ Công ích Quận 2	57.989.043	-
- Cty TNHH OITV khu công nghiệp Cát Lái Quận 2	199.800.000	-
- Ban QLĐXD Công trình Quận 2	13.415.000	-
- Xí nghiệp thương mại và dịch vụ Vận tải	371.170.000	371.170.000
- Công ty CP Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn	6.319.669.539	6.340.669.539
- Công ty Tyvoon (Dự án Thuthiem Star)	3.387.097	-
- Nguyễn Hàng Vang (Dự án Thuthiem Star)	6.193.548	-
- Ký Ngọc Bảo Vân (Dự án Hùng Vương Plaza)	22.500.000	-
- Phải thu các hộ dân thuộc dự án Khu nhà ở Hoà Bình	3.351.531.929	3.422.981.935
- Công ty CP Đầu tư Thủ Thiêm (Thuộc dự án Hoà Bình)	3.528.700.000	3.528.700.000
- Phải thu các hộ dân thuộc dự án Khu nhà ở Đất Việt	5.430.040.323	5.877.750.000
- Công ty TNHH TM XD Sài Gòn 5 (ĐA Khu nhà ở Đất Việt)	1.012.479.560	1.012.479.560
- Nguyễn Thị Kim Loan - Căn hộ Hùng Vương plaza		1.834.275.000
Tổng cộng	22.574.124.664	24.112.529.481

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

	Cuối năm	Đầu năm
3. Trả trước cho người bán		
- Ban chỉ đạo công tác quy hoạch đền bù Quận 2	400.000.000	400.000.000
- Trung tâm KH đào tạo và chuyển giao CN xây dựng	94.547.907	94.547.907
- Văn phòng luật sư Quang Lê	20.000.000	-
- Cty TNHH XD Công trình điện thương mại Thuận Phát	23.139.600	-
- Ban chỉ đạo công tác quy hoạch đền bù Quận 2		
- Công ty CP Thẩm định giá và DV Tài chính VN	9.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD01-2	212.693.400	212.693.400
- Công ty TNHH Kiểm toán DTL	22.500.000	-
- Ban quản lý Đầu tư Xây Dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm	33.297.000	-
- Công ty chứng khoán - Ngân hàng Đông Á	50.000.000	-
- Công ty CP Quốc Thái	-	162.176.000
- Công ty CP Đầu tư Thủ Thiêm (Mua 05 căn hộ tại dự án Thủ Thiêm Star)	-	11.984.873.185
- Các khách hàng khác	-	222.418.504
Tổng cộng	865.177.907	13.076.708.996
4. Các khoản phải thu khác		
- Dự thu lãi tiền gửi tiết kiệm	41.907.672	82.753.213
- Ban Quản trị Hùng Vương Plaza Resident	67.469.000	133.194.000
- Cty CP Đầu tư Thủ Thiêm	710.288.660	26.076.000
- Đinh Văn Út - BHXH, YT, TN	8.186.505	13.591.288
- Ngô Thị Kim Gương - BHXH, YT, TN	15.661.140	102.070.285
- Vũ Minh Tuấn - BHXH, YT, TN	7.146.956	74.532.119
- Xưởng tư vấn số 2 - Thuế TNCN 155.113.338 đồng- BHXH, YT, TN: 4.103.775 đồng	159.217.113	116.613.338
- Thuế thu nhập cá nhân CBCNV Công ty	10.259.863	20.468.924
- Nguyễn Kim Phụng	571.073	571.073
- Phạm Ngọc Việt	475.894	475.894
- Công ty cổ phần đầu tư Thủ Thiêm	3.093.311	3.093.311
- Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng Sài Gòn - Góp vốn thực hiện dự án khu dân cư Ấp 3 Nhơn Đức Nhà Bè theo hợp đồng 01/2011		26.619.303.370
- Các khoản phải thu khác	-	416.662.543
Tổng cộng	1.024.277.187	27.609.405.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

	Cuối năm	Đầu năm
5. Hàng tồn kho		
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (a)	297.338.166.584	321.546.430.037
Hàng hóa bất động sản (b)	53.754.466.798	15.962.239.029
Cộng giá gốc hàng tồn kho	351.092.633.382	337.508.669.066
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được	351.092.633.382	337.508.669.066
Trong đó:		
(a) <i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm các dự án như sau:</i>		
Dự án tái định cư 3,7ha Phường An Phú	6.434.119.444	6.434.119.444
Dự án 6,18 ha Phường An Phú Quận 2	58.129.047.459	108.470.929.719
Dự án khu nhà ở Phường 7 Quận 8	18.419.522.333	18.400.445.370
Dự án khu nhà ở đường Thống Nhất Quận Gò Vấp	33.170.308.259	33.124.520.499
Dự án khu nhà ở Đất Việt Quận Bình Tân	45.738.536.088	41.464.614.336
Dự án 1,6ha Phường An Phú Quận 2	1.765.544.618	1.765.544.618
Dự án hạ tầng kỹ thuật 87ha An Phú Quận 2	128.276.800.196	105.014.100.251
Dự án khu nhà ở Phú Lâm C	2.161.887.775	4.051.745.168
Dự án chung cư Lũy Bán Bích	12.000.000	-
Các công trình nhận thầu chưa bàn giao	3.230.400.412	2.820.410.632
(b) <i>Hàng hoá bất động sản bao gồm như sau:</i>		
Căn hộ 9.03A - Căn hộ Hùng Vương Plaza	3.405.279.404	3.405.279.404
Các căn hộ thuộc dự án Thủ thiêm Star	39.099.869.213	1.307.641.444
Căn nhà 19 Tại dự án khu nhà ở Bùi Minh Trực Quận 8	3.749.772.727	3.749.772.727
Căn nhà 21 Tại dự án khu nhà ở Bùi Minh Trực Quận 8	3.749.772.727	3.749.772.727
Căn nhà 23 Tại dự án khu nhà ở Bùi Minh Trực Quận 8	3.749.772.727	3.749.772.727
6. Chi phí trả trước ngắn hạn		
Số dư đầu năm	334.988.754	311.021.053
Tăng trong năm	5.746.189.555	669.977.507
Đã kết chuyển vào CP SXKD trong năm	6.081.178.309	646.009.806
Tổng cộng	-	334.988.754

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

7. Thuế GTGT được khấu trừ

- Thuế GTGT được khấu trừ

Tổng cộng

Cuối năm	Đầu năm
2.633.273.702	844.091.004
2.633.273.702	844.091.004

8. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

- Thuế GTGT nộp thừa

- Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Thuế TNCN

Tổng cộng

Cuối năm	Đầu năm
50.596.114	50.596.112
5.482.901.396	4.270.433.370
151.586	30.429.114
5.533.649.096	4.351.458.596

9. Tài sản ngắn hạn khác

- Các khoản tạm ứng

+ Phan Văn Giỏi (a)

+ Nguyễn Đình Thái Anh (b)

+ Nguyễn Vũ Hào (c)

+ Xưởng tư vấn số 1 (d)

+ Các nhân viên khác

- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)

Tổng cộng

Cuối năm	Đầu năm
1.154.470.973	352.460.870
1.700.088.880	1.700.088.880
3.816.236.230	2.600.998.521
797.404.760	824.661.130
773.684.594	916.620.632
150.000.000	160.937.916
8.391.885.437	6.555.767.949

Chi tiết các khoản tạm ứng của các nhân viên tại ngày 31/12/2013 như sau:

(a) Ông Phan Văn Giỏi - thuộc Xí nghiệp Tư vấn xây dựng số 3 tạm ứng thi công cải tạo xây mới phòng kiểm nghiệm chất lượng nhà máy Bia Sài Gòn - Chi nhánh Tổng công ty CP Bia rượu nước giải khát Sài Gòn- Hợp đồng 2211/2012, số dư tại ngày 31/12/2013 là: 39.738.858 đồng

Tạm ứng thi công cải tạo khu vực làm việc tại lầu 2 khối văn phòng 05 tầng khu A nhà máy Bia Sài Gòn - Chi nhánh Tổng Công ty CP Bia rượu nước giải khát Sài Gòn- Hợp đồng 37/2013, số dư tại ngày 31/12/2013 là: 461.566.182 đồng;

Tạm ứng thi công cải tạo khu G3 tại Nhà máy Bia Sài Gòn - Chi nhánh Tổng Công ty CP Bia rượu nước giải khát Sài Gòn- Hợp đồng 1112/2013, số dư tại ngày 31/12/2013 là: 431.970.652 đồng ngoài ra còn các hợp đồng thi công khác.

(b) Nguyễn Đình Thái Anh: Tạm ứng Lập QH chi tiết 1/500 và lập DA ĐTXD khu TĐC 3.7ha P.An Phú Q2 theo giấy giao việc số GGV 36/2010 số dư tại ngày 31/12/2013 là: 405.552.000 đồng;

Tạm ứng cho việc khảo sát thiết kế QHLDA của Công ty CP Vận Chuyển Saigon Tourist về nhà ở cao tầng, cao ốc cho thuê theo giấy giao việc số 09/06, số dư tại ngày 31/12/2013 là: 308.707.948 đồng;

Tạm ứng điều chỉnh QH chi tiết 1/500 và lập DA ĐTXD khu nhà ở An Phú Q2 theo giấy giao việc số GGV 103/2009 số dư tại ngày 31/12/2013 là: 731.758.750 đồng và các khoản tạm ứng khác.

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

(c) **Nguyễn Vũ Hảo** - thuộc Xí nghiệp Tư vấn xây dựng số 2 tạm ứng cho việc điều chỉnh, bổ sung thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật chính - Dự án 87ha An Phú Quận 2 - theo giấy giao việc số 50/07, số dư tại ngày 31/12/2013 là: 746.706.400 đồng;

Tạm ứng theo giấy giao việc số 36/2008 Dự án khu căn hộ Hạnh phúc tại 118/8 Đường Thống Nhất Q.Gò Vấp, số dư tại ngày 31/12/2013 là: 357.500.000 đồng;

Tạm ứng cho việc tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính khu đô thị An phú Quận 02 - Giấy giao việc 15/2013, số dư tại ngày 31/12/2013 là: 722.042.248 đồng;

Tạm ứng kinh phí để tư vấn các dự án do Tổng Công Ty Địa ốc Sài Gòn làm chủ đầu tư chỉ định thầu Công ty TNHH MTV ĐTPT Thủ Thiêm làm đơn vị tư vấn, số dư tại ngày 31/12/2013 là: 600.000.000 đồng và các khoản tạm ứng khác.

d) **Xưởng tư vấn số 1**- Tạm ứng lập dự án đầu tư xây dựng công trình khu tái định cư và chung cư thuộc dự án Khu liên hiệp sân golf thể dục thể thao và Chung cư Rạch Chiếc theo giấy giao việc 64/2009, số dư tại ngày 31/12/2013 là: 200.000.000 đồng và các khoản tạm ứng khác.

(*) **Chi tiết các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn tại ngày 31/12/2013**

Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà TPHCM- Ký quỹ 03 tháng tiền thuê văn phòng với số dư tại ngày 31/12/2013 là: 150.000.000 đồng.

9. Phải thu dài hạn của khách hàng

Công ty Đầu tư Phát Triển Giao Thông Vận tải Tracodi

Công ty Xây dựng Miền Đông Quận khu 7

Công ty Khảo sát thiết kế 7

Tổng cộng

Cuối năm	Đầu năm
429.888.878	429.888.878
3.528.178.597	3.528.178.597
870.039.757	870.039.757
4.828.107.232	4.828.107.232

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

11. Phải thu dài hạn khác	Cuối năm	Đầu năm
- Nguyễn Minh Trí - Thi công khu DL Đồng Sen Phương Nam	87.917.628	87.917.628
- Ban quản lý công trình Sở Xây Dựng	10.000.000	10.000.000
- Trần Hữu Thâu - Tạm mượn cá nhân	16.400.000	16.400.000
- Công ty CP Cấp Nước Chợ Lớn	448.184.800	576.237.600
- Chi phí cổ phần hoá	152.500.000	338.645.455
- Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 (*)	10.069.421.350	10.052.100.750
Tổng cộng	10.784.423.778	11.081.301.433

(*) Chi tiết các khoản tiền chuyển cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng để đền bù giải toả thực hiện cưỡng chế của các hộ dân có sổ dư tại ngày 31/12/2013 như sau:

Hộ Phạm Thị Ba - Thuộc dự án Công ty Xây Dựng 14: 1.611.689.500 đồng; Thuộc dự án Cty Đầu tư phát triển Thủ Thiêm 363.060.000 đồng;

Hộ Mai Lan- Thuộc dự án Công ty Xây Dựng 14: 130.068.750 đồng; Thuộc dự án Cty Đầu tư phát triển Thủ Thiêm 1.974.700.000 đồng;

Hộ Nguyễn Thị Loan đất liền thửa thuộc dự án của Cty TNHH Chiến Thắng 2.492.337.000 đồng của Cty Đầu tư phát triển Thủ Thiêm 3.179.863.000 đồng;

Hộ Nguyễn Thị Gái thuộc Cty TNHH TMDV Mỹ Mỹ 78.052.501 đồng;

Hộ Võ Thị Hoà - Cty Kinh doanh nhà Phú Nhuận 219.959.200; Thuộc dự án Cty Đầu tư phát triển Thủ Thiêm 2.370.800 đồng;

Ngô Xuân Đạt - Thuộc dự án Cty Đầu tư phát triển Thủ Thiêm 8.460.600 đồng;

Lê Phát Tài - Thuộc dự án Cty Đầu tư phát triển Thủ Thiêm 8.860.000 đồng.

12. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	Cuối năm	Đầu năm
Công ty Đầu tư Phát triển Giao Thông Vận tải Tracodi - Thi công tuyến đường ven sông từ km2+688-km3+326	(429.888.878)	(429.888.878)
Công ty Xây dựng Miền Đông Quận khu 7 - Thi công tuyến đường ven sông từ km0.00+688-km2+688	(3.528.178.597)	(3.528.178.597)
Công ty Khảo sát thiết kế 7- Khảo sát thiết kế kỹ thuật thi công tuyến đường ven sông	(870.039.757)	(870.039.757)
- Ban Quản lý công trình Sở Xây Dựng	(10.000.000)	(10.000.000)
- Trần Hữu Thâu - Tạm mượn cá nhân	(16.400.000)	(16.400.000)
Tổng cộng	(4.854.507.232)	(4.854.507.232)

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

13. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
Nguyên giá				
Nhà cửa, vật kiến trúc	67.515.000			67.515.000
Máy móc thiết bị	241.980.806		157.889.897	84.090.909
PTVTài, truyền dẫn	1.943.855.867			1.943.855.867
Dụng cụ quản lý	573.195.116		423.208.088	149.987.028
Tổng cộng	2.826.546.789	-	581.097.985	2.245.448.804
Khấu hao lũy kế				
Nhà cửa, vật kiến trúc	67.515.000			67.515.000
Máy móc thiết bị	228.094.092		157.889.897	70.204.195
PTVTài, truyền dẫn	1.556.300.665	187.340.208		1.743.640.873
Dụng cụ quản lý	539.405.090	8.172.324	401.076.575	146.500.839
Tổng cộng	2.391.314.847	195.512.532	558.966.472	2.027.860.907
Giá trị còn lại				
Nhà cửa, vật kiến trúc	-			-
Máy móc thiết bị	13.886.714			13.886.714
PTVTài, truyền dẫn	387.555.202			200.214.994
Dụng cụ quản lý	33.790.026			3.486.189
Tổng cộng	435.231.942	-		217.587.897

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tổng cộng

Cuối năm	Đầu năm
98.778.315	2.373.453.059
98.778.315	2.373.453.059

15 Tài sản dài hạn khác

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

Tổng cộng

Cuối năm	Đầu năm
10.000.000	10.000.000
10.000.000	10.000.000

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn là khoản Công ty Cổ Phần Mai Linh - Ký quỹ hợp đồng thuê xe

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

	Cuối năm	Đầu năm
16. Phải trả người bán		
- Công ty TNHH xây dựng và Thương mại Quang Minh	6.035.533.000	6.185.533.000
- Công ty CP Đầu tư Thủ Thiêm	1.622.880.930	71.709.000
- Nguyễn Phúc Hoài (Chi tiền đền bù giải tỏa, DA Long Bình)	7.172.481.600	7.172.481.600
- Công ty CP Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn - Dự án KDC Phường 7 Quận 8	403.099.000	403.099.000
- Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn - Dự án KDC Bùi Minh Trực Quận 8	580.650.000	580.650.000
- Công ty Đầu tư Xây Dựng Tân Bình	110.372.250	110.372.250
- Tiền đền bù giải tỏa phải trả cho các hộ dân đã bàn giao mặt bằng	3.025.047.295	1.134.212.295
- Tổng công ty Xây dựng công trình Giao Thông 6 - Gói thầu xây lắp 13 - Dự án Nam Rạch Chiềc	515.317.253	515.317.253
- Công ty Nước và Môi trường Việt Nam	391.338.000	391.338.000
- Các khách hàng khác	5.136.316.302	12.991.652.661
Tổng cộng	24.993.035.630	29.556.365.059
17. Người mua trả tiền trước	Cuối năm	Đầu năm
- CN Tổng Công ty CP Bia Rượu nước giải khát Sài Gòn	2.185.885.183	336.511.063
- Các hộ dân chuyển cho Dự án khu nhà ở Phú Lâm và Khu tái định cư Phú Lâm C	4.939.230.410	6.908.246.738
- Công ty cổ phần vận chuyển Saigon tourist	745.461.682	745.461.682
- Ban quản lý dự án khu vực đầu tư xây dựng Huyện Củ Chi	1.117.000.000	1.117.000.000
- Dự án khu nhà ở An phú - Khu tái định cư		2.137.672.729
- Ban Quản Lý Dự án ĐTXD Thủ Thiêm		8.707.805.000
- Khách hàng khác	1.274.492.130	2.561.040.057
Tổng cộng	10.262.069.405	22.513.737.269
18. Phải trả công nhân viên	Cuối năm	Đầu năm
- Lương cán bộ công nhân viên	1.889.298.329	2.530.468.558
Tổng cộng	1.889.298.329	2.530.468.558

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

19. Chi phí phải trả	Cuối năm	Đầu năm
- Lập QH chi tiết khu đô thị 87ha An Phú Quận 2 - Xưởng Tư vấn thiết kế số 2	241.724.135	241.724.135
- Hợp tác xã Nuôi trồng thủy sản Hà Quang - Lập dự án khu làng nghề cá cảnh - Xưởng Tư vấn thiết kế số 2 - Hợp đồng 1059/2010	251.096.608	251.096.608
- Lập dự án đầu tư khu nhà ở xã hội Phường Tân Thới Nhất Quận 12 - Ban QLDA ĐTXD số 1 - Tổng Cty Địa Ốc Sài Gòn - Hợp đồng 01/2011	281.425.955	-
- Tư vấn lập hồ sơ báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình cải tạo, sửa chữa khu C (Hội trường hiện hữu, khu cấp cứu) và xây mới hội trường Bệnh viện Quận 2- Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 2 - Hợp đồng 140/2012	11.134.450	-
- Công ty Quản lý và phát triển nhà Quận 2 - Tư vấn lập dự án chợ Bình Khánh - Xưởng tư vấn thiết kế số 2 - Hợp đồng 65/2010	51.958.600	51.958.600
- Tư vấn lập hồ sơ thiết kế cơ sở và hồ sơ điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu nhà ở An Phú - Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận - Hợp đồng 04/2012	62.742.107	62.742.107
- Tư vấn khảo sát địa hình và lập báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng đường kết nối dạp cầu Giồng Ông Tố 2- Hợp đồng 16/2011	98.830.906	122.830.906
- Công ty Cổ Phần Long Bình - Khảo sát địa chất nhà ở Long Bình Q9 - Hợp đồng số 40/2010	-	8.435.764
- Lập dự án đầu tư chung cư 127 Đinh Tiên Hoàng - Hợp đồng 01/2008	495.510.000	495.510.000
- Lập hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư khu nhà vườn Long Bình - Cty Đầu tư Long bình - Hợp đồng 2/2011	187.879.232	-
- Điều chỉnh chi tiết quy hoạch 1/2000 khu công nghiệp Cát Lái Quận 2 - Cty TNHH MTV khu Công nghiệp Cát Lái Quận 2 - HĐ 99/2009	88.376.686	-
- Cải tạo xây mới phòng kiểm nghiệm chất lượng nhà máy bia Sài Gòn - HĐ 2211/2012	40.421.241	-

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

- Thi công vỉa hè bốn hoa đường Nguyễn Kim Nhà máy Bia Sài Gòn - Hợp đồng 608/2013	51.319.648	-
- Thi công xây dựng công trình sân thao tác khu xử lý nước giếng Nhà máy Bia Sài Gòn - Hợp đồng 1207/2013	449.647.374	-
- Thi công bể nước ngầm thu hồi 20m ³ tại Nhà máy Bia Sài Gòn - Hợp đồng 2003/2013	91.631.800	-
- Công ty kiểm toán Thái Bình Dương	50.000.000	-
- Dự án Đất Việt	12.357.591.282	12.357.591.282
- Dự án An Phú	158.586.909.046	81.023.393.862
- Các khoản khác	-	73.936.685
Tổng cộng	173.398.199.070	94.689.219.949

20. Phải trả nội bộ

Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - Chênh lệch giữa Vốn nhà nước và vốn điều lệ phải chuyển trả cho chủ sở hữu

Năm 2010	18.702.362.216	18.702.362.216
Năm 2011	4.115.997.543	4.916.181.585
Năm 2012	4.501.940.671	4.501.940.671
Năm 2013	318.887.168	-
Tổng cộng	27.639.187.598	28.120.484.472

21. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	50.806.304	85.712.083
Bảo hiểm xã hội	-	14.163.187
Các khoản tiền nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	619.000.000	300.000.000
Thuế GTGT và TNCN tạm giữ chờ quyết toán	1.221.608.224	763.427.715
- Các khoản phải thu khác	219.716.285	419.688.310
Tổng cộng	2.111.130.813	1.582.991.295

22. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Cuối năm	Đầu năm
- Số dư đầu năm	518.383.992	(306.888.302)
Tăng trong năm	1.666.780.223	1.616.030.224
Giảm trong năm	1.034.677.553	790.757.930
- Số dư cuối năm	1.150.486.662	518.383.992

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

23. Phải trả dài hạn khác**Cuối năm****Đầu năm**

Công ty được Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh giao làm chủ đầu tư thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật chính khu đô thị 87 ha KĐT tại phường An Phú Q.2 với nguồn vốn góp từ các đơn vị thành phần có dự án trong khu đô thị. Tổng nguồn kinh phí góp thực hiện dự án đến ngày 31/12/2013 số tiền 115.196.921.900 đồng bao gồm các đơn vị sau:

	115.196.921.900	114.123.291.444
- Công ty TNHH Thương mại M2M	1.978.095.520	1.978.095.520
- Công ty TNHH Tiến Phước	15.375.885.300	15.375.885.300
- Công ty CP Bất động sản Xây lắp dầu khí Việt Nam	4.172.036.610	4.172.036.610
- Công ty Đầu tư và Dịch vụ Thành phố	8.933.599.371	8.933.599.371
- Công ty Cổ Phần Địa Ốc 11	7.907.438.064	6.833.807.608
- Công ty TNHH Liên doanh Hoàng Kim	6.879.687.589	6.879.687.589
- Công ty TNHH Chiến Thắng	7.379.282.710	7.379.282.710
- Công ty TNHH Tân Tạo	3.480.657.200	3.480.657.200
- Công ty TNHH MTV XD và KD nhà Quận Phú Nhuận	16.451.059.000	16.451.059.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Saigon Coop	21.157.694.016	21.157.694.016
- Cty TNHH Thương mại Dịch vụ Mỹ Mỹ	4.315.797.040	4.315.797.040
- Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức	17.165.689.480	17.165.689.480
Dự án khu nhà ở 6,18ha khu đô thị An Phú Quận 2	-	109.728.415.918
- Công ty Cổ phần Thanh Niên	-	38.725.631.571
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm	-	61.034.372.210
- Khách hàng khác	-	9.968.412.137
Dự án khu nhà ở 3,7ha khu đô thị An Phú Quận 2	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thanh Niên	1.000.000.000	1.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

<i>Thu chuyển hộ tiền các chủ đầu tư dự án thành phần có đất liền thửa của dự án 87ha</i>	9.863.870.713	9.863.870.713
- Công ty Xây Dựng số 14	1.827.328.250	1.827.328.250
- Công ty TNHH Chiến Thắng	7.738.530.763	7.738.530.763
- Công ty TNHH TMDV Mỹ Mỹ	78.052.500	78.052.500
- Cty Kinh doanh nhà Phú Nhuận	219.959.200	219.959.200
<i>Các khoản phải trả khác</i>	390.922.243	390.922.243
- Công ty CP Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	115.628.213	115.628.213
- Ban quản lý Dự án công trình Quận 1	62.469.000	62.469.000
- Đóng kinh phí chuyển nhượng dải đất 22M	212.825.030	212.825.030
Tổng cộng	127.451.714.856	236.106.500.318

24. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính
Số dư đầu năm trước	40.000.000.000	-		2.607.451.243
Tăng trong năm trước				672.445.206
Lãi trong năm trước		6.565.956.550		
Lỗ trong năm trước				
Giảm khác		6.565.956.550		
Số dư cuối năm trước	40.000.000.000	-	-	3.279.896.449
Tăng vốn trong năm			945.050.310	
Giảm vốn năm nay				
Lãi trong năm		3.150.167.701		
Giảm khác		3.150.167.701		
Số dư cuối năm nay	40.000.000.000	-	945.050.310	3.279.896.449

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	%	Đầu năm	%
Vốn góp của nhà nước	40.000.000.000	100	40.000.000.000	100
Vốn góp của các đối tượng khác	-	0	-	0
Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cuối năm		Đầu năm	
Vốn đầu tư của nhà nước	31.813.691.150		31.813.691.150	
Vốn tự bổ sung	8.186.308.850		8.186.308.850	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

25. Nguồn kinh phí và quỹ khác

1. Nguồn kinh phí

	Cuối năm	Đầu năm
Chi sự nghiệp	106.771.970.238	122.491.246.450
Nguồn khi phí còn lại cuối kỳ	106.169.781.789	106.169.781.789
<i>Trong đó:</i>		
Dự án đường song hành Xa lộ Hà Nội		
Chi sự nghiệp	106.698.674.238	106.698.674.238
Nguồn khi phí còn lại cuối kỳ	106.096.485.789	106.096.485.789
<i>Số dư cuối kỳ</i>	602.188.449	602.188.449
Dự án đường Vườn Lài		
Chi sự nghiệp	73.296.000	73.296.000
Nguồn khi phí còn lại cuối kỳ	73.296.000	73.296.000
Dự án Nam Rạch Chiếc		
Chi sự nghiệp	4.038.276.212	15.719.276.212

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

	Năm nay	Năm trước
26. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	135.281.044.529	148.151.456.746
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động bất động sản	126.470.570.120	146.958.535.611
Doanh thu hoạt động dịch vụ tư vấn	2.339.960.284	855.061.635
Doanh thu hoạt động thi công	6.470.514.125	337.859.500
Các khoản giảm trừ doanh thu:	-	90.909.091
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	135.281.044.529	148.060.547.655
27. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động bất động sản	113.618.068.865	129.146.224.471
Giá vốn hoạt động dịch vụ tư vấn	2.121.232.768	310.585.281
Giá vốn hoạt động thi công	6.150.812.499	697.671.273
Tổng cộng	121.890.114.132	130.154.481.025

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

	Năm nay	Năm trước
28. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	745.976.399	1.980.933.302
Tổng cộng	745.976.399	1.980.933.302
29. Chi phí tài chính		
Chi phí tài chính	-	7.368.553
Tổng cộng	-	7.368.553
30. Chi phí bán hàng		
Chi phí bằng tiền khác	20.909.091	70.314.070
Tổng cộng	20.909.091	70.314.070
31. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	6.244.330.302	7.503.268.307
Chi phí đồ dùng văn phòng	119.800.373	32.246.363
Chi phí khấu hao tài sản cố định	195.512.532	228.595.913
Thuế, phí và lệ phí	20.260.000	-
Chi phí dự phòng	-	389.978.591
Chi phí dịch vụ mua ngoài	392.446.645	902.910.473
Chi phí bằng tiền khác	2.498.280.889	2.200.038.389
Tổng cộng	9.470.630.741	11.257.038.036
32. Thu nhập khác		
Các khoản thu nhập khác	-	827.497.183
Tổng cộng	-	827.497.183
33. Chi phí khác		
Chi phí khác	415.962.074	95.532.032
Tổng cộng	415.962.074	95.532.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Sau ngày kết thúc niên độ đến ngày lập Báo cáo tài chính không có sự kiện bất thường nào xảy ra.

2. Số liệu so sánh

Số liệu kiểm toán đầu kỳ được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán DFK Việt Nam và điều chỉnh quyết toán theo Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV.

3. Một số chỉ số đánh giá tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn		
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản (%)		
- Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	2,69%	3,13%
- Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	97,31%	96,87%
1.2 Bố trí cơ cấu nguồn vốn (%)		
- Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	89,43%	93,91%
- Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	10,57%	6,09%
2. Khả năng thanh toán		
2.1 Khả năng thanh toán hiện hành (lần)	1,66	2,39
2.2 Khả năng thanh toán bằng tiền (lần)	0,04	0,08
2.3 Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,21	0,51
3. Tỷ suất sinh lời		
3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	3,13%	6,27%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	2,33%	4,43%
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản (%)		
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	1,03%	2,10%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	0,76%	1,48%

Ngày 24 tháng 01 năm 2014



Phạm Nguyễn Ngọc Trân
Người lập biểu

Trần Liễu Thúy
Kế toán trưởng

Ngô Mạnh Cường
Tổng Giám đốc



Niềm Tin Của Bạn

- **Văn phòng chính:** 01 Núi Thành, P.13, Q. Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Văn phòng 1:** Số 628, Đường Lê Hồng Phong, P. 10, Q. 10, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Văn phòng 2:** 60/1 Đường Tôn Thất Tùng, P. Bến Thành, Q. 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Văn phòng Nhơn Trạch:** HL 19, Ấp 1, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
- **Văn phòng Ninh Thuận:** 142/6A Thống Nhất, Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, Tỉnh Ninh Thuận