

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**HỢP NHẤT**  
**QUÝ IV**  
**NĂM 2014**

Tên cơ sở KD : Cty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Địa chỉ : 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II NĂM 2014

STT	Tên hồ sơ	Số trang
1	Bảng cân đối kế toán	1-2
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	3
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	4
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính	5-32

Lập, ngày 12 tháng 02 năm 2015

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LÊ CHÍ HIẾU**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.139.624.255.902</b>	<b>993.983.989.098</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>94.678.853.090</b>	<b>46.057.019.340</b>
111	1. Tiền		76.626.324.374	45.250.895.649
112	2. Các khoản tương đương tiền		18.052.528.716	806.123.691
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4.</b>	<b>21.858.882.171</b>	<b>31.408.882.171</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		21.858.882.171	31.408.882.171
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>388.334.012.710</b>	<b>457.407.159.424</b>
131	1. Phải thu của khách hàng		157.645.580.345	197.318.292.226
132	2. Trả trước cho người bán		127.651.726.622	148.086.809.898
135	5. Các khoản phải thu khác	5	103.992.123.857	112.002.057.300
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(955.418.114)	0
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>6.</b>	<b>627.985.497.087</b>	<b>448.442.812.651</b>
141	1. Hàng tồn kho		634.921.902.039	448.442.812.651
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.936.404.952)	0
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.767.010.844</b>	<b>10.668.115.512</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	7	1.622.328.039	850.272.145
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		877.834.150	780.727.502
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	8	42.960.226	2.764.677.442
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	4.223.888.429	6.272.438.423
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.273.531.662.680</b>	<b>1.265.712.688.710</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>278.637.922.191</b>	<b>180.557.766.187</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	264.671.657.628	152.618.677.040
222	- Nguyên giá		351.636.783.727	206.072.001.126
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(86.965.126.099)	(53.453.324.086)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	8.202.746.322	11.387.387.042
228	- Nguyên giá		17.238.071.191	17.407.331.984
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.035.324.869)	(6.019.944.942)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	5.763.518.241	16.551.702.105
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>74.550.198.973</b>	<b>7.359.821.969</b>
241	- Nguyên giá		80.293.335.837	11.740.332.435
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.743.136.864)	(4.380.510.466)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>855.587.010.391</b>	<b>1.032.547.947.705</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		0	0
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		424.607.216.794	469.105.539.430
258	3. Đầu tư dài hạn khác		445.129.854.125	598.164.008.204
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		(14.150.060.528)	(34.721.599.929)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>45.255.480.711</b>	<b>41.502.211.727</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	34.981.520.794	28.026.620.794
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16	2.789.539.257	3.147.146.933
268	3. Tài sản dài hạn khác	17	7.484.420.660	10.328.444.000
<b>269</b>	<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>18</b>	<b>19.501.050.414</b>	<b>3.744.941.122</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.413.155.918.582</b>	<b>2.259.696.677.808</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>898.817.928.005</b>	<b>810.715.923.429</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>534.877.217.030</b>	<b>485.673.939.971</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	275.253.913.027	242.360.116.906
312	2. Phải trả cho người bán		122.754.823.992	44.252.599.975
313	3. Người mua trả tiền trước		50.114.520.661	22.998.494.409
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	15.311.128.340	8.568.638.053
315	5. Phải trả người lao động		11.292.459.196	6.429.035.788
316	6. Chi phí phải trả	21	13.237.704.968	13.558.127.029
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	22	42.062.234.667	144.143.018.769
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.850.432.179	3.363.909.042
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>363.940.710.975</b>	<b>325.041.983.458</b>
333	3. Phải trả dài hạn khác	23	53.968.784.377	51.941.983.458
334	4. Vay và nợ dài hạn	24	309.644.653.871	273.100.000.000
338	8. Doanh thu chưa thực hiện		327.272.727	0
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.408.576.916.596</b>	<b>1.361.150.602.133</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>1.408.576.916.596</b>	<b>1.361.150.602.133</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		381.504.200.000	381.504.200.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		434.273.130.048	438.187.207.026
414	4. Cổ phiếu quỹ		(3.201.000.000)	(2.963.607.112)
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		0	0
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		468.424.964.533	462.285.868.909
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		50.581.961.030	47.646.937.311
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		76.993.660.985	34.489.995.999
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>105.761.073.981</b>	<b>87.830.152.246</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.413.155.918.582</b>	<b>2.259.696.677.808</b>
<b>CHỈ TIÊU</b>		<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
2.	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	26	27.043.058.000	27.043.058.000
4.	Nợ khó đòi đã xử lý		0	0
5.	Ngoại tệ các loại (USD + EUR)		214.936,74	1.533,00

Người lập

*Lê Ngọc Châu*

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

*Quan Minh Tuấn*

Quan Minh Tuấn



Lập ngày 12 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám Đốc

*Lê Chí Hiếu*

Lê Chí Hiếu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2014**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01 1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	516.584.958.293	<b>135.133.473.381</b>	852.606.474.120	<b>449.889.288.569</b>
02 2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	28	8.596.541.817	9.635.369.734	46.413.367.717	40.407.719.341
10 3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	29	507.988.416.476	<b>125.498.103.647</b>	806.193.106.403	<b>409.481.569.228</b>
11 4.	Giá vốn hàng bán	30	<b>432.398.040.794</b>	<b>75.574.541.775</b>	678.861.413.098	<b>279.898.238.637</b>
20 5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		<b>75.590.375.682</b>	<b>49.923.561.872</b>	127.331.693.305	<b>129.583.330.591</b>
21 6.	Doanh thu hoạt động tài chính	31	13.610.373.431	(3.092.393.251)	51.425.030.267	6.296.515.762
22 7.	Chi phí tài chính	32	19.973.377.774	11.499.769.105	41.224.435.260	51.810.486.385
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>15.708.430.565</i>	<i>19.604.655.760</i>	<i>54.597.907.640</i>	<i>54.578.493.277</i>
24 8.	Chi phí bán hàng		14.035.439.542	2.156.146.309	17.486.308.365	5.619.636.703
25 9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp		39.270.285.223	14.904.367.437	82.841.181.437	51.801.546.362
30 10.	Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		<b>15.921.646.574</b>	<b>18.270.885.770</b>	<b>37.204.798.510</b>	<b>26.648.176.903</b>
31 11.	Thu nhập khác	33	8.968.570.555	1.348.132.236	12.459.452.751	4.378.483.924
32 12.	Chi phí khác	34	9.667.979.778	1.185.789.899	10.125.068.065	2.794.823.400
40 13.	Lợi nhuận khác		(699.409.223)	<b>162.342.337</b>	<b>2.334.384.686</b>	<b>1.583.660.524</b>
45 14.	Phần lãi (lỗ) trong Cty liên kết, liên doanh	35	219.029.752	(4.163.402.737)	2.324.695.595	(4.431.214.524)
50 15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.441.267.103	14.269.825.370	41.863.878.791	23.800.622.903
51 16.	Chi phí thuế thu nhập DN hiện hành	36	3.893.055.440	1.179.392.494	8.342.180.703	4.341.296.758
52 17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	377.657.632	-
60 18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN		11.548.211.663	13.090.432.876	33.144.040.456	19.459.326.145
61 18.1.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	37	(929.552.491)	(635.117.681)	(3.347.781.254)	(2.218.477.110)
62 18.2.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ		<b>12.477.764.155</b>	<b>13.725.550.557</b>	<b>36.491.821.711</b>	<b>21.677.803.255</b>
70 19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	327	362	961	572

Lập ngày 12 tháng 02 năm 2015

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Ngọc Châu



Quan Minh Tuấn



Lê Chí Hiếu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Quý IV năm 2014**  
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		869.124.350.198	327.642.359.798
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(608.878.725.166)	(140.480.326.702)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(83.189.799.021)	(65.570.399.086)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(52.347.303.251)	(69.618.845.775)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(5.909.664.031)	(18.811.626.113)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		610.843.521.979	198.186.868.056
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(631.241.858.046)	(216.743.354.289)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>98.400.522.662</b>	<b>14.604.675.889</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.515.300.936)	(1.185.229.661)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		12.554.640.747	42.136.363
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.170.000.000)	(21.670.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		19.310.000.000	4.520.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(99.948.705.245)	(147.963.877.791)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		137.331.209.445	117.820.883.023
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.257.577.202	10.450.374.718
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>77.819.421.213</b>	<b>(37.985.713.348)</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.927.054.639	4.044.023.436
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(680.000)
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		520.220.972.446	372.775.243.383
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(664.607.877.009)	(345.444.395.980)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		3.763.665.590	0
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(137.696.184.334)</b>	<b>31.374.190.839</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>38.523.759.541</b>	<b>7.993.153.380</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		56.155.093.549	38.063.865.960
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<b>94.678.853.090</b>	<b>46.057.019.340</b>

Người lập

*Lê Ngọc Châu*

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

*Quan Minh Tuấn*

Quan Minh Tuấn



Lập ngày 12 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám Đốc

*Lê Chí Hiếu*

Lê Chí Hiếu

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2014

### 1 THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 15 ngày 28/04/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh của Công ty là: 381.504.200.000 VND. Tương đương 38.150.420 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP HCM.

Tại ngày 01/01/2014 Công ty mẹ có 102 nhân viên; 31/12/2014 : 101 nhân viên.

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

Thông tin về các Công ty con như sau:

Tổng số các công ty con: 8 công ty, trong đó:

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

Thông tin chi tiết về các công ty con :

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Cty TNHH Quản lý & KD Chợ nông sản Thủ Đức (*)	Số 141, quốc lộ 1A, P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Dịch vụ
Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, KP 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100,00%	99,60%	Sản xuất nước đá
Cty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Dịch vụ
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Lầu 6, 13-15-17 Trương Định, P.6, Quận 3-TP.HCM	70,00%	70,00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Thông Đức	Số 01 Phan Chu Trinh, P.9, TP đà Lạt, Tỉnh lâm Đồng	71,96%	71,96%	Khách sạn, nhà hàng
Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phúc Lộc Tỉnh Thừa Thiên Huế	75,00%	75,00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Thuduchouse Wood Trading	13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM	100%	58%	KD Nông lâm - sản, thực phẩm, VLXD sản
Cty CP Đầu tư Phước Long	18 Tầng Nhơn Phú, P. Tầng Nhơn Phú B, Q 9, TP Hồ Chí Minh.	61,94%	61,94%	Dệt may và đầu tư

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

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết: 10 công ty, trong đó:

- Số lượng các công ty liên kết được hợp nhất: 4, danh sách cụ thể như sau:
  - + Công ty CP Phát triển nhà Deawon –Thủ Đức;
  - + Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú;

- + Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng;
  - + Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức;
  
  - Số lượng các công ty liên doanh được hợp nhất: 01 công ty, cụ thể như sau:
    - + Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).
  - Công ty liên kết chưa được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 06 công ty, danh sách cụ thể như sau:
    - + Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú; (1)
    - + Công ty TNHH Bách Phú Thịnh; (1)
    - + Công ty Cổ Phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định; (1)
    - + Công ty liên doanh CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương; (2)& (3)
    - + Công ty TNHH TM Vận tải Dịch vụ Than Ngọc Thành. (2) & (3)
    - + Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS) (2)
- (1) Ba công ty không được hợp nhất là do đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (2) Hai công ty không được hợp nhất là do khoản đầu tư này không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.
- (3) Đầu tư gián tiếp qua Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (Công ty con)

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác;
- Sản xuất gạch, ngói, gạch bông (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị;
- Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức;
- Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước công trình;
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư;
- Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép: dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột thép (không sản xuất tại trụ sở);
  
- Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng, sắt, thép, đá, cát, sỏi;
- Đại lý mua bán xăng, dầu, nhớt;
  
- Hoạt động câu lạc bộ thể dục thể thao: sân tennis, hồ bơi, bóng đá, bóng chuyền, bóng bàn, bóng rổ, cầu lông;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở);
  
- Mua bán, chế biến hàng nông sản thực phẩm (không chế biến thực phẩm tươi sống và thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của UBND TP Hồ Chí Minh);
- Cho thuê kho bãi;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Dịch vụ: khai thuê hải quan, quảng cáo, bốc dỡ hàng hóa, đóng gói (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Thiết kế tạo mẫu; In trên bao bì (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan);
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại;
- Đại lý ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh nhà;
- Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
  
- Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.
- Bán buôn khoáng sản
- Đào tạo nghề



## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán của Cty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12

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

### Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

#### Hình thức kế toán áp dụng

Áp dụng hình thức kế toán : nhật ký chung

### Đầu tư vào công ty liên kết

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

### Góp vốn liên doanh

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

### Lợi thế thương mại

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

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

### Bất lợi kinh doanh

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

### Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### Các khoản phải thu

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

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

### Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

#### Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10-50	năm
- Máy móc, thiết bị	5-10	năm
- Phương tiện vận tải	5-7	năm
- Thiết bị văn phòng	3-5	năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	3-5	năm
- Phần mềm máy tính	3-6	năm

#### Bất động sản đầu tư

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

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

#### Các khoản đầu tư dài hạn

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013, 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 30/09/2014.
- 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 30/09/2014.
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn: được trích lập dự phòng tổn thất nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ. Cơ sở trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2014 của tổ chức kinh tế mà Công ty đầu tư.

#### Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

#### Chi phí trả trước

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

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

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

#### **Chi phí phải trả**

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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

#### **Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông Cty.

#### **Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái theo Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp, theo đó các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ phải trả dài hạn vào chi phí dẫn đến kết quả kinh doanh của công ty bị lỗ, một phần chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để công ty không bị lỗ nhưng mức ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Số chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được theo dõi và tiếp tục phân bổ vào chi phí trong các năm tiếp theo với thời gian tối đa là 5 năm.

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận lợi ích của cổ đông thiểu số**

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

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

##### *Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ*

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

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

#### Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

#### Các khoản thuế

##### Thuế hiện hành

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

##### Thuế thu nhập hoãn lại

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

#### Phân phối lợi nhuận

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

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

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

#### Bên liên quan

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

#### Báo cáo bộ phận

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

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	31/12/2014	01/01/2014
Tiền mặt	1.588.729.401	3.282.450.095
Tiền gửi ngân hàng	75.037.594.973	41.968.445.554
Các khoản tương đương tiền	18.052.528.716	806.123.691
	<u>94.678.853.090</u>	<u>46.057.019.340</u>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	31/12/2014		01/01/2014	
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn (1)	38.020.000		38.020.000	
Cho vay (2)	1.520.862.171		21.070.862.171	
Hợp tác KD Cty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước	10.000.000.000		10.000.000.000	
Hợp tác KD dệt may - Cty CP ĐT Phong Phú	10.000.000.000			
Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	300.000.000		300.000.000	
	<b>21.858.882.171</b>		<b>31.408.882.171</b>	
<b>(1) Chi tiết chứng khoán đầu tư ngắn hạn:</b>				
	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
<b>Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn</b>				
- Cổ phiếu NHTMCP				
Sài Gòn Thương Tín	5.323	38.020.000	5.323	38.020.000
		<b>38.020.000</b>		<b>38.020.000</b>
<b>(2) Chi tiết các khoản đầu tư ngắn hạn khác</b>				
<b>Cho vay ngắn hạn</b>				
- Công ty TNHH Hoa Tri Thiện		590.862.171		590.862.171
- Công ty CP Phát Triển hạ Tầng Thái Bình Dương			-	500.000.000
- Công ty TNHH MTV Thảo Phúc		900.000.000		950.000.000
- Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất		30.000.000		30.000.000
- Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon- Thủ Đức				19.000.000.000
		<b>1.520.862.171</b>		<b>21.070.862.171</b>
5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2014		01/01/2014	
Phải thu về tiền lãi TGNH, cho vay	1.210.048.487		263.232.554	
Phải thu về lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.891.215.021		4.214.763.833	
Phải thu về tạm cho mượn vốn	2.408.819.563		13.508.819.563	
Phải thu về tiền điện các hộ kinh doanh	558.587.760		353.593.490	
Nộp hộ tiền sử dụng đất cho Cty CP Len Việt Nam	85.495.006.270		85.495.006.270	
Phải thu về bảo hiểm xã hội, YT, BHTN...	219.588.149		173.101.846	
Phải thu về chi hệ BQL CC Phước Bình	1.767.715.575		1.069.143.108	
Phải thu về chi hệ BQL CC Trường Thọ	3.838.993.705		3.386.243.566	
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1.492.504.012		1.492.504.012	
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	363.477.520			
Phải thu khác	4.746.167.795		2.045.649.058	
	<b>103.992.123.857</b>		<b>112.002.057.300</b>	
6. HÀNG TỒN KHO	31/12/2014		01/01/2014	
Nguyên liệu, vật liệu	1.586.502.739		124.805.317	
Công cụ, dụng cụ	105.000.695		141.164.304	
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)</b>	<b>611.086.061.861</b>		<b>442.453.363.959</b>	
Thành phẩm	12.143.338.799		3.058.071	
Hàng hoá	4.343.193.166		217.289.919	
Hàng hóa bất động sản	5.503.131.081		5.503.131.081	
Hàng gửi đi bán	154.673.698			
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(6.936.404.952)			
	<b>627.985.497.087</b>		<b>448.442.812.651</b>	
<b>(1) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:</b>				
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</b>				
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Quận 2	21.076.023.416		24.808.767.151	
Khu nhà ở Bình Chiểu 6,8ha, Q Thủ Đức	61.637.204.323		45.306.928.812	
Khu Tái định cư P.Bình Chiểu 15,7ha,Q.TĐ	28.044.215.766		29.257.078.644	

Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Q.9	663.995.899	660.819.079
Chung cư TDH Phước Bình, Q.9	47.377.333.753	47.911.712.550
Chung cư TDH Phước Long, Q.9	35.431.863.281	34.082.306.831
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức	7.546.728.443	8.661.841.521
Khu đất 4,6ha đô thị An Phú, Q.2	-	569.845.203
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	5.629.315.366	4.973.706.957
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	8.306.110.787	8.306.110.787
Khu dân cư 1,7ha Hiệp Bình Phước - Q.TĐ	4.592.578.690	25.809.093.906
Khu đất Hiệp Phú, Quận 9	151.924.588	151.924.588
Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort	445.713.268	445.713.268
Khu La Sapinnette Lăng Cô Phúc Hợp	-	323.008.364
Khu đô thị DVTM Long Hội	20.856.257.976	19.310.642.936
Khu nhà ở 10ha Linh Trung, Q Thủ Đức	834.289.628	834.289.628
Khu chung cư 5 tầng Phước Bình, Q.9	772.292.593	772.292.593
Chung cư TDH Trường Thọ, Q. Thủ Đức	98.439.687.466	125.454.811.327
Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Dự án TDH Tocontap	3.313.251.473	2.929.433.292
Dự án 3,7ha Phước Long - Spring Tow, quận 9	244.581.276.103	39.368.615.774
Dự án Chung cư Cty TNHH Phúc Thịnh Đức	3.905.900.001	3.544.900.001
Trung tâm TED	2.201.705.970	2.428.575.671
KD Xuất nhập khẩu	6.544.077.277	2.951.790.230
CP SXKD DD của hoạt động SX - Cty CP Đầu tư Phước Long	564.790.703	
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>	<b>7.374.031.843</b>	<b>12.793.661.598</b>
Xây dựng khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú	7.374.031.843	12.793.661.598
	<b>611.086.061.861</b>	<b>442.453.363.959</b>
<b>7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN:</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Chi phí trả trước	1.622.328.039	850.272.145
	<b>1.622.328.039</b>	<b>850.272.145</b>
<b>8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Thuế Giá trị gia tăng	-	17.244.832
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.834.774	2.686.483.378
Thuế thu nhập cá nhân	27.125.452	60.949.232
	<b>42.960.226</b>	<b>2.764.677.442</b>
<b>9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
Tạm ứng	4.150.889.933	6.172.439.927
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	72.998.496	99.998.496
	<b>4.223.888.429</b>	<b>6.272.438.423</b>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						-
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>134.554.370.860</b>	<b>36.980.549.795</b>	<b>10.250.039.461</b>	<b>3.182.552.866</b>	<b>21.104.488.144</b>	<b>206.072.001.126</b>
<b>Số tăng trong kỳ</b>	<b>134.328.989.182</b>	<b>21.207.978.241</b>	<b>7.093.810.631</b>	<b>293.126.262</b>	-	<b>162.923.904.316</b>
Mua sắm trong kỳ	74.883.401.993	1.449.424.460	3.640.650.936	-	-	79.973.477.389
Tăng khác (*)	59.445.587.189	19.758.553.781	3.453.159.695	293.126.262	-	82.950.426.927
<b>Số giảm trong kỳ</b>	<b>865.116.951</b>	<b>10.487.774.071</b>	<b>4.484.996.748</b>	<b>1.468.959.945</b>	<b>52.274.000</b>	<b>17.359.121.715</b>
- Thanh lý, nhượng	119.137.313	10.487.774.071	4.035.460.000	285.587.927	52.274.000	14.980.233.311
- Giảm khác	745.979.638	-	449.536.748	1.183.372.018	-	2.378.888.404
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>268.018.243.091</b>	<b>47.700.753.965</b>	<b>12.858.853.344</b>	<b>2.006.719.183</b>	<b>21.052.214.144</b>	<b>351.636.783.727</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>25.079.188.119</b>	<b>17.085.280.810</b>	<b>5.482.811.708</b>	<b>3.007.457.165</b>	<b>2.798.586.284</b>	<b>53.453.324.086</b>
<b>Số tăng trong kỳ</b>	<b>26.933.318.135</b>	<b>11.521.103.401</b>	<b>3.022.656.431</b>	<b>292.470.186</b>	<b>72.857.146</b>	<b>41.842.405.299</b>
- Khấu hao	6.724.537.935	4.522.314.073	1.708.009.647	109.155.090	72.857.146	13.136.873.891
- Tăng khác	20.208.780.200	6.998.789.328	1.314.646.784	183.315.096	-	28.705.531.408
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	<b>790.600.259</b>	<b>3.554.522.027</b>	<b>2.659.317.554</b>	<b>1.311.352.493</b>	<b>14.810.953</b>	<b>8.330.603.286</b>
- Thanh lý, nhượng	15.866.401	3.554.522.027	2.209.780.806	145.894.627	14.810.953	5.940.874.814
- Giảm khác	774.733.858	-	449.536.748	1.165.457.866	-	2.389.728.472
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>51.221.905.995</b>	<b>25.051.862.184</b>	<b>5.846.150.585</b>	<b>1.988.574.858</b>	<b>2.856.632.477</b>	<b>86.965.126.099</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>109.475.182.741</b>	<b>19.895.268.985</b>	<b>4.767.227.753</b>	<b>175.095.701</b>	<b>18.305.901.860</b>	<b>152.618.677.040</b>
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>216.796.337.096</b>	<b>22.648.891.781</b>	<b>7.012.702.759</b>	<b>18.144.325</b>	<b>18.195.581.667</b>	<b>264.671.657.628</b>



11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	2.526.979.581	14.880.352.403	17.407.331.984	
Số tăng trong kỳ	-	30.299.207	30.299.207	
- Mua sắm mới	-	-	-	
- Tăng Cty con (cty Đầu tư Phước Lor	-	30.299.207	30.299.207	
Số giảm trong kỳ	-	199.560.000	199.560.000	
- Giảm khác (*)	-	199.560.000	199.560.000	
Số dư cuối kỳ	2.526.979.581	14.711.091.610	17.238.071.191	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	439.085.083	5.580.859.859	6.019.944.942	
Số tăng trong kỳ	53.765.520	3.055.546.062	3.109.311.582	
- Trích khấu hao	53.765.520	3.055.546.062	3.109.311.582	
Số giảm trong kỳ	-	93.931.655	93.931.655	
- Thanh lý, nhượng bán	-	72.288.125	72.288.125	
- Giảm khác (*)	-	21.643.530	21.643.530	
Số dư cuối kỳ	492.850.603	8.542.474.266	9.035.324.869	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư đầu năm	2.087.894.498	9.299.492.544	11.387.387.042	
Số dư cuối kỳ	2.034.128.978	6.168.617.344	8.202.746.322	
<b>12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG</b>		31/12/2014	01/01/2014	
Xây dựng cơ bản dở dang		5.763.518.241	16.551.702.105	
- Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức		94.888.637	94.888.637	
- Trung tâm giao dịch nông sản và hệ thống kho lạnh			12.334.559.741	
- XD dd- Cty CP Đầu tư Phước Long		211.254.970	-	
- Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort		5.457.374.634	4.122.253.727	
		5.763.518.241	16.551.702.105	
<b>13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>				
	Nhà cửa		Cộng	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	11.740.332.435		11.740.332.435	
Số tăng trong kỳ	68.553.003.402		68.553.003.402	
- Mua sắm mới	68.553.003.402		68.553.003.402	
Số giảm trong kỳ	0		0	
Số dư cuối kỳ	80.293.335.837		80.293.335.837	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	4.380.510.466		4.380.510.466	
Số tăng trong kỳ	1.362.626.398		1.362.626.398	
- Trích khấu hao	1.362.626.398		1.362.626.398	
Số giảm trong kỳ	0		-	
Số dư cuối kỳ	5.743.136.864		5.743.136.864	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số đầu năm	7.359.821.969		7.359.821.969	
Cuối kỳ	74.550.198.973		74.550.198.973	
<b>14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	Số lượng 30/09/2014	Số lượng 01/01/2014	31/12/2014	01/01/2014
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (1)			424.607.216.794	469.105.539.430
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	-	1.100.000	-	11.033.009.415
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	30.966	30.966	309.661.500	309.661.500
- Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	12.916.126	12.916.126	140.150.796.334	138.308.958.423
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	5.400.000	5.400.000	55.986.892.278	55.736.035.061
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		2.255.364	-	35.671.273.711
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	3.036.000	3.036.000	12.651.356.547	12.826.894.868

- Công ty LD Thuduchouse Property Venture			43.844.763.984	43.386.074.520
- Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức			19.007.311.032	19.177.196.813
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh			95.550.000.000	95.550.000.000
- CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương			936.435.119	936.435.119
- CTTNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành			600.000.000	600.000.000
- Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	3.000.000	3.000.000	54.000.000.000	54.000.000.000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	157.000	157.000	1.570.000.000	1.570.000.000

Đầu tư dài hạn khác <sup>(2)</sup>			445.129.854.125	598.164.008.204
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn <sup>(3)</sup>			(14.150.060.528)	(34.721.599.929)

			<b>855.587.010.391</b>	<b>1.032.547.947.705</b>
--	--	--	------------------------	--------------------------

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

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

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

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

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

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

(2) Chi tiết đầu tư dài hạn khác

	31/12/2014 Số Lượng	01/01/2014 Số lượng	31/12/2014 Giá trị	01/01/2014 Giá trị
<i>Dầu tư chứng khoán</i>			131.067.000.507	170.952.909.952
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (*)	109.350	109.350	8.593.500.000	8.593.500.000
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (*)	156.942	156.942	10.227.309.952	10.227.309.952
Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)	3.607.116	3.607.116	31.867.800.000	31.867.800.000
TCTCổ phần Phong Phú (cổ đông chiến lược)	-	3.331.125	-	37.154.700.000
Công ty CP ĐHTH và BĐS Thái Bình Dương (PPI)(*)	2.000.000	2.119.680	24.278.390.555	30.009.600.000
CTCP XNK & ĐT TTHuế (Cổ đông chiến lược)	306.000	306.000	4.500.000.000	4.500.000.000
Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	320.000	320.000	3.200.000.000	3.200.000.000
Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Cty CP Tài chính Dệt may	3.450.000	3.450.000	41.400.000.000	41.400.000.000
Cty CP Đầu tư Khánh Phú	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Cty CP Phước Lộc	30.000		3.000.000.000	-
<i>Góp vốn hợp tác kinh doanh</i>			314.062.853.618	427.211.098.252
Góp vốn HTKD với Công ty CP ĐT XD TM DV DL Đô Thành			211.428.125	211.428.125
Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An			84.999.894.442	73.019.130.189
Góp vốn đầu tư khu tái định cư Tam Tân - Củ chi			1.361.817.621	290.497.641
Góp vốn Đầu tư TTTM Phường Phước Long B			25.290.559.168	174.399.406.544
Góp vốn Cty CP Phát triển nhà Phong Phú Daewon Thủ Đức			58.119.015.620	58.119.015.620
Góp vốn hợp tác Sàn giao dịch ThuDuc House Vinatexland			-	1.285.332.380
DA Khu nhà ở TDH - Tocontap			19.349.943.387	18.494.992.000
Góp vốn ĐTDA TT TMDV VP Xanh - Cty CP TMDV Sài Gòn			19.307.945.255	11.995.045.753
Góp vốn dự án Trường TH Tiến Thịnh -Cty TNHH TM Tiến Thịnh			48.000.000.000	48.000.000.000
Góp vốn HTKD với CT CP Bất động sản Dệt may VN			11.396.250.000	11.396.250.000
Góp vốn HTKD với Công ty TNHH Đầu tư Việt Thái Sơn			24.000.000.000	24.000.000.000
Góp vốn Cty TNHH Kim Sơn			6.000.000.000	6.000.000.000
GV Tổng Cty CP Phong Phú			16.026.000.000	
			<b>445.129.854.125</b>	<b>598.164.008.204</b>

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

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

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

<u>Tên chứng khoán</u>	<u>Số lượng CP</u>	<u>Giá trị theo giá thị trường</u>	<u>Giá trị theo sổ kế toán</u>	<u>Dự phòng giảm giá</u>
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109.350	1.946.430.000	8.593.500.000	(6.647.070.000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156.942	3.954.938.400	10.227.309.952	(6.272.371.552)
Công ty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2.000.000	25.600.000.000	24.278.390.555	
Công ty CP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế	17,29%	18.909.086.316	4.500.000.000	(1.230.618.976)
<b>Tổng cộng dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn</b>				<b>(14.150.060.528)</b>
<b>15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN</b>			31/12/2014	01/01/2014
Chi phí thuê tài sản dài hạn Văn phòng Công ty mẹ			894.810.000	887.040.000
Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất Văn phòng Công ty mẹ			-	48.176.217
Chi phí QC, bán hàng, quản lý			7.100.000	1.196.904.221
Chi phí sửa chữa lớn tài sản			8.414.733.815	1.852.030.074
Chi phí lãi vay góp vốn DA chung cư Phúc Thịnh Đức			11.277.948.241	-
Chi phí CCDC			3.039.709.588	4.014.344.907
Tiền thuê ô vựa dài hạn			7.925.883.230	8.694.678.386
Chi phí SC nội thất TED			-	-
Chi phí trả trước dài hạn khác			3.421.335.920	11.333.446.989
			<b>34.981.520.794</b>	<b>28.026.620.794</b>
			-	-
<b>16. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI</b>			31/12/2014	01/01/2014
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ			2.789.539.257	3.147.146.933
			<b>2.789.539.257</b>	<b>3.147.146.933</b>
			-	-
<b>17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>			31/12/2014	01/01/2014
Ký quỹ dài hạn BQL Khu Kinh tế Chân Mây -Lăng Cô			-	4.000.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng TDH			2.328.354.000	2.328.354.000
Ký cược, ký quỹ thực hiện dự án của Công ty CP Huế Nhà Thủ Đức			4.000.000.000	4.000.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác			1.156.066.660	90.000
			<b>7.484.420.660</b>	<b>10.328.444.000</b>
			-	-
<b>18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI</b>			Năm 2014	Năm 2013
Số dư đầu năm			3.744.941.122	4.553.254.830
Số tăng trong năm			19.204.423.000	
Số đã phân bổ vào chi phí trong kỳ			3.448.313.708	808.313.708
Số dư cuối năm			<b>19.501.050.414</b>	<b>3.744.941.122</b>
<b>19. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN</b>			31/12/2014	01/01/2014
Vay ngắn hạn (*)			185.688.913.025	150.295.116.906
- Vay ngân hàng			143.688.913.025	122.295.116.906
- Vay tổ chức khác			42.000.000.000	28.000.000.000
Nợ dài hạn hạn đến hạn trả (**)			89.565.000.000	92.065.000.000
			<b>275.253.913.025</b>	<b>242.360.116.906</b>
			-	-
<b>(*) Chi tiết vay ngắn hạn</b>			31/12/2014	01/01/2014
Vay ngân hàng			143.688.913.025	122.295.116.906
Vay ngân hàng của Công ty mẹ			94.969.618.719	122.295.116.906

- Ngân hàng HDBank - CN Gia Định <sup>(1)</sup>	24.408.032.904	49.938.111.822
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn <sup>(2)</sup>	21.759.312.027	22.276.921.111
- NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn <sup>(3)</sup>	36.436.480.000	36.180.083.973
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) <sup>(4)</sup>	12.365.793.788	13.900.000.000
Vay ngân hàng của Công ty con	48.719.294.306	-
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn <sup>(2)</sup>	19.247.916.575	22.276.921.111
- NH Đầu tư phát triển VN CN TP.HCM <sup>(5)</sup> (Cty CP Đầu tư Phước Long)	29.471.377.731	-
<b>Vay tổ chức khác</b>	<b>42.000.000.000</b>	<b>28.000.000.000</b>
Vay tổ chức khác của Công ty mẹ	42.000.000.000	28.000.000.000
- Tổng Công ty Phong Phú <sup>(5)</sup>	-	3.500.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á <sup>(6)</sup>	-	3.500.000.000
- Công ty TNHH XD Phong Đức <sup>(7)</sup>	-	1.000.000.000
- Cty tài chính Dệt may VN <sup>(10)</sup>	20.000.000.000	20.000.000.000
- CN LD VITC - BERWIN <sup>(11)</sup>	22.000.000.000	-
	<b>185.688.913.025</b>	<b>150.295.116.906</b>

(**) Chi tiết nợ dài hạn đến hạn trả	31/12/2014	01/01/2014
Tại Công ty mẹ	88.465.000.002	68.315.000.000
- Ngân hàng TMCP CT VN - CN Đông Sài Gòn	-	4.400.000.000
- Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh	3.750.000.000	6.500.000.000
- Ngân hàng HDBank <sup>1)</sup>	78.195.000.002	55.895.000.000
- Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - CN Chợ Lớn	1.520.000.000	1.520.000.000
- Ngân hàng TMCP VN Thương Tín (Vietbank)	5.000.000.000	
Tại Công ty con	1.100.000.000	23.750.000.000
- Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - CN Lâm Đồng (Cty CP Thông Đức)		23.750.000.000
- Ngân hàng TMCP CT VN - CN Đông Sài Gòn (Cty CP Đầu Tư Phước Long)	1.100.000.000	
	<b>89.565.000.002</b>	<b>92.065.000.000</b>

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

(1) Ngân hàng TM CP Đại Á :

Hợp đồng tín dụng số HM13/0227/HCM ngày 31/07/2013- NH HDBank CN Gia Định :

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh (31/12/2013 từ 12,8%/năm)
- Các hình thức bảo đảm bằng tài sản Quyền SDD.
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 24.408.032.904 đồng**

(2) NH TM CP Công Thương VN - CN Đông Sài Gòn:

Hợp đồng tín dụng số 173/14/HĐTD/NHCT946-TDH 14/08/2013 - NH CTVN CN Đông Sài Gòn :

- Hạn mức tín dụng: 24 tỷ.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 21.759.312.027 đồng.**

Hợp đồng tín dụng số 12.09.0029A/HĐTD ngày 02/10/2012+ 103/2013-HĐTDHM 10/06/2013 - NH TMCP CTVN CN Đông Sài Gòn (của cty con là CTY CP Đầu tư Phước Long)

- Hạn mức tín dụng:
- Mục đích vay: bổ sung VLĐ;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo TSCĐ
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 19.247.916.575 đồng.**

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

a) Hợp đồng tín dụng số HM0242.12/HĐTD ngày 28/11/2012, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên vay;
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.**

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

- Hạn mức tín dụng: 36.500.000.000
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 36.436.480 đồng.**

(4) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.14.19 ngày 17/07/2014- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):

- Hạn mức tín dụng: 13.900.000.000 VND;

- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 12.365.793.788 đồng.**

(5) Hợp đồng tín dụng số 36/2013/93893 ngày 10/06/2013- NH Đầu tư và PT VN - CN TP.HCM (của Cty con Cty CP Đầu Tư Phước Long):

- Hạn mức tín dụng:
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Th ế chấp
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 29.471.377.731 đồng.**

(6) Hợp đồng tín dụng số 92/HĐ.PP-TDH ngày 20/06/2011- Tổng Công ty CP Phong Phú, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 11,5% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp;
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.**

(7) 1.Hợp đồng tín dụng số ngày 1204/HĐ- DAL- TDH-11 ngày 14/12/2011- Cty CP Địa Ốc Đại Á, với các điều khoản chi tiết

- Hạn mức tín dụng: 13.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 03 tháng;
- Lãi suất cho vay: 11%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.**

(7) 2.Hợp đồng tín dụng số ngày 1204/HĐ- DAL- TDH-11 ngày 14/12/2011- Cty CP Địa Ốc Đại Á:

- Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 03 tháng;
- Lãi suất cho vay: 11%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.**

(8) Hợp đồng tín dụng số 030/HĐCV ngày 16/01/2012; PL- Cty TNHH XD Phong Đức:

- Hạn mức tín dụng: 1.500.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 3 tháng;
- Lãi suất cho vay: 10%/ năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.**

Hợp đồng tín dụng số ngày 04/2013/HĐKT-NH ngày 21/03/2013 - Cty Tài Chính Cổ Phần Dệt May CN TP .HCM với các điều khoản chi tiết sau:

- (9)
- Hạn mức tín dụng: 20 tỷ đồng VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 11,040%/ năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp
  - **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.**

(10) Hợp đồng tín dụng số 19/2014/HĐKT-NH ngày 09/12/2014- Cty Tài Chính Cổ Phần Dệt May CN TP.HCM :

- Hạn mức tín dụng : 20 tỷ đồng

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 8,5% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay : Đảm bảo tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20 tỷ đồng.

(11) Hợp đồng tín dụng số 1299/HĐ-BERWIN-TDH ngày 17/10/2014- CNLD VITC- BERWIN :

- Hạn mức tín dụng: 22 tỷ đồng VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: 8,5% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay : Đảm bảo tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 22 tỷ đồng.

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/12/2014	01/01/2014
Thuế Giá trị gia tăng	6.457.657.762	5.662.536.185
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	13.181.126	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.789.792.758	2.427.502.080
Thuế Thu nhập cá nhân	136.311.389	49.264.708
Thuế Tài nguyên	3.481.710	3.300.120
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	5.482.979.990	-
Các loại thuế khác	1.688.645	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	426.034.960	426.034.960
	<b>15.311.128.340</b>	<b>8.568.638.053</b>

*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**

	31/12/2014	01/01/2014
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật Khu TTDVTM và Nhà ở An Phú	12.588.587.731 ✓	12.588.587.731 ✓
Trích trước chi phí phải trả khác	269.238.490	-
Trích trước chi phí lãi vay	72.327.361	-
Trích trước CP thù lao thu tiền cho thuê ô vựa CDM	307.551.386 ✓	969.539.298 ✓
	<b>13.237.704.968 ✓</b>	<b>13.558.127.029 ✓</b>



22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2014	01/01/2014
Kinh phí công đoàn	540.375.105	378.181.752
Bảo hiểm xã hội	154.696.740	70.710.188
Bảo hiểm y tế	9.746.372	8.720.372
Bảo hiểm thất nghiệp	4.270.662	3.752.662
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.373.305.000	11.959.905.000
Cổ tức, trái tức phải trả	1.649.134.000	2.113.346.000
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	1.328.137.582	1.328.137.582
Phải trả lãi vay	544.723.330	3.176.550.294
Ban quản lý dự án chung cư TDH Trường Thọ	2.439.320.842	2.361.025.523
Ban quản lý dự án chung cư TDH Phước Bình	3.205.157.131	1.883.923.969
Phải trả tạm mượn vốn lưu động	5.266.106.355	5.226.106.355
Dự án Phước Long - Spring tow	-	24.504.615.132
Phải trả trái phiếu	8.212.600.000	88.063.489.000
Doanh thu bán nền chia cho các bên (PLI)	12.947.481.989	
Phải trả, phải nộp khác	3.387.179.559	3.064.554.940
	<b>42.062.234.667</b>	<b>144.143.018.769</b>

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC	31/12/2014	01/01/2014
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	14.887.624.917	2.007.754.198
Nhận góp vốn từ các hợp đồng kinh doanh	39.081.159.460	49.934.229.260
- Nhận góp vốn đầu tư Khu nhà ở 6,5 Bình An	29.059.748.573	39.912.818.373
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu Cty CP Đầu tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi	91.438.998	91.438.998
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang	8.372.110.343	8.372.110.343
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị mới Bình Chiểu với Công ty CP XD&KD Địa ốc Hòa Bình	1.472.776.546	1.472.776.546
	<b>53.968.784.377</b>	<b>51.941.983.458</b>

24. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	31/12/2014	01/01/2014
Vay dài hạn (*)	309.644.653.871	273.100.000.000
- Vay ngân hàng	309.644.653.871	269.350.000.000
- Vay tổ chức khác	-	3.750.000.000
	<b>309.644.653.871</b>	<b>273.100.000.000</b>

(*) Chi tiết vay dài hạn	31/12/2014	01/01/2014
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>309.644.653.871</b>	<b>269.350.000.000</b>
Vay ngân hàng của Công ty mẹ	306.635.000.000	269.350.000.000
- Ngân hàng HDBank <sup>(1)</sup>	254.675.000.000	260.870.000.000
- NH Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long -CN Chợ Lớn (2)	6.960.000.000	8.480.000.000
- Vietbank (3)	45.000.000.000	-
Vay ngân hàng của Công ty con	3.009.653.871	-
- NH TMCP Công Thương VN, CN Đông SG (4)	3.009.653.871	-
Vay tổ chức khác	-	3.750.000.000

Vay tổ chức khác của Công ty mẹ	-	3.750.000.000
- Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh (3)	-	3.750.000.000
		<hr/>
		<b>309.644.653.871    273.100.000.000</b>

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

- (1) . Hợp đồng tín dụng số TD11/024/HĐTD ngày 09/03/2011- NH TM CP Đại á, với các điều khoản sau:
- Số tiền ngân hàng cho vay: 100.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Góp vốn thanh toán chi phí quyền sử dụng đất và chi phí di dời nhà xưởng của dự án "Nhà ở và trung tâm Thương mại - Dịch vụ tại phường Phước Long B, quận 9, TP HCM";
  - Thời hạn cho vay: 48 tháng;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- Số dư nợ gốc cuối kỳ là 40.235.000.000đồng; số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả là 10.865.000.000 đồng.
- (1) b.Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức ngân hàng cho vay: 100 tỷ đồng;
  - Mục đích vay: bổ sung vốn LĐ
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ 64,44 tỷ đồng + Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả là 17,33 tỷ đồng.
- (1) C.Hợp đồng tín dụng số HM12/0334/HCM ngày 04/10/2012, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức ngân hàng cho vay: 250tỷ đồng;
  - Mục đích vay: bổ sung vốn LĐ
  - Thời hạn cho vay: 48 tháng;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ 150 tỷ đồng + Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả là 50 tỷ đồng.
- (2) Hợp đồng tín dụng số DA 0096.13/HĐTD ngày 09/08/2013-NH PTN ĐBSCL, với các điều khoản sau:
- Hạn mức tín dụng : 10tỷ,
  - Mục đích vay: góp vốn kinh doanh với công ty Cổ phần Thương mại -DV Sài Gòn (SATRASECO) để đầu tư XD TT Cao Ốc Hàng Xanh tại số 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.
  - Thời hạn cho vay: 84 tháng;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản.
- Số dư nợ gốc cuối kỳ 6,96 tỷ đồng. Vay dài hạn đến hạn trả là : 1,52 tỷ đồng
- (3) Hợp đồng tín dụng số 303/2010/HĐTD - ĐTTC - TD ngày 04/08/2010 - Cty Đầu Tư Tài Chính Nhà nước TP.HCM, với các điều khoản chi tiết sau:
- Số tiền ngân hàng cho vay: 40.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Đầu tư xây dựng chung cư TDH Phước Bình, quận 9, TP Hồ Chí Minh;
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh tín dụng
- Số dư nợ gốc cuối kỳ là 0 tỷ đồng, số dư nợ gốc đến hạn trả là 3,75 tỷ đồng.
- (3) Hợp đồng tín dụng CHCM.HDDN 14.5.5- Với các điều khoản chi tiết sau:
- Số tiền ngân hàng cho vay: 50 tỷ đồng.
  - Mục đích vay: VLD
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng;

- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur, P.Ng Thái Bình, Q.1, TP.HCM.
- Số dư nợ gốc cuối kỳ là 45 tỷ đồng, số dư nợ gốc đến hạn trả là 5 tỷ đồng.

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu năm	381.504.200.000	438.187.207.026	(2.963.607.112)	-	462.285.868.909	47.646.937.311	34.489.955.999	1.361.150.562.133
2. Tăng vốn trong kỳ	-	203.165.350	2.963.607.112	-	9.403.639.702	5.512.201.365	59.364.614.026	77.447.227.555
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	36.491.821.711	36.491.821.711
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	645.432.464	1.077.076.642	-	1.722.509.106
Tăng trong kỳ	-	203.165.350	2.963.607.112	-	8.758.207.238	4.435.124.723	22.872.792.315	39.232.896.738
3. Giảm trong kỳ	-	4.117.242.328	3.201.000.000	-	3.264.544.078	2.577.177.646	16.860.909.040	30.020.873.092
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	15.948.330.530	15.948.330.530
Giảm trong kỳ	-	4.117.242.328	3.201.000.000	-	3.264.544.078	2.577.177.646	912.578.510	14.072.542.562
4. Số dư cuối năm nay	381.504.200.000	434.273.130.048	(3.201.000.000)	-	468.424.964.533	50.581.961.030	76.993.660.985	1.408.576.916.596

b)	Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Tỷ lệ %	Tỷ lệ %	31/12/2014	01/01/2014
				VND	VND
	Vốn góp của các cổ đông	100	100	381.504.200.000	381.504.200.000
				<b>381.504.200.000</b>	<b>381.504.200.000</b>
c)	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			Năm 2014	Năm 2013
				VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu			381.504.200.000	381.504.200.000
	- Vốn góp đầu kỳ			381.504.200.000	378.750.000.000
	- Vốn góp tăng trong kỳ			-	2.754.200.000
	- Vốn góp cuối kỳ			381.504.200.000	381.504.200.000
	Cổ tức, lợi nhuận đã chia			-	-
d)	Cổ phiếu			31/12/2014	01/01/2014
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			38.150.420	38.150.420
	Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng			38.150.420	38.150.420
	- Cổ phiếu phổ thông			38.150.420	38.150.420
	Số lượng cổ phiếu được mua lại			165.000	180.060
	- Cổ phiếu phổ thông (CP quỹ)			165.000	180.060
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			37.985.420	37.970.360
	- Cổ phiếu phổ thông			37.985.420	37.970.360
	Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần				
	Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:				
	- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty.				
	- Quỹ dự phòng tài chính được dùng để:				
	+ Bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được xảy ra trong quá trình kinh doanh.				
	+ Bù đắp khoản lỗ của Công ty theo quyết định của Hội đồng quản trị.				
26	VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG			31/12/2014	01/01/2014
	Tài sản giữ hộ <sup>(1)</sup>			27.043.058.000	27.043.058.000
					-
				<b>27.043.058.000</b>	<b>27.043.058.000</b>
	Ngoại tệ (USD)			214.936,74	1.533,00
	(1) Công ty được giao tiếp nhận và quản lý một số tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước tại Dự án Chợ đầu mối phía đông Thành phố (Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức) theo Quyết định 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và quyết toán vốn đầu tư các hạng mục sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước của dự án Chợ đầu mối phía đông Thành phố.				
27	TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ			năm 2014	năm 2013
	Doanh thu bán hàng			618.986.524.815	297.477.284.257
	Doanh thu cung cấp dịch vụ			202.853.049.241	150.468.398.165
	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư			17.568.499.457	1.943.606.147
	Doanh thu xuất khẩu			13.198.400.607	-
				<b>852.606.474.120</b>	<b>449.889.288.569</b>
28	CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU			năm 2014	năm 2013
	Hàng bán bị trả lại			46.131.741.095	40.272.112.724
	Thuế Xuất khẩu			281.626.622	135.606.617
				<b>46.413.367.717</b>	<b>40.407.719.341</b>
6	29. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ			năm 2014	năm 2013
	Doanh thu thuần về bán hàng hóa			572.854.783.720	257.069.564.916
	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ			202.853.049.241	150.468.398.165

Doanh thu thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư	17.568.499.457	1.943.606.147
Doanh thu thuần xuất khẩu	12.916.773.985	-
	<b>806.193.106.403</b>	<b>409.481.569.228</b>
<b>30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	<b>năm 2014</b>	<b>năm 2013</b>
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	511.749.075.247	157.881.046.862
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	150.895.173.659	120.878.133.081
Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư	4.183.324.312	1.139.058.694
Giá vốn xuất khẩu	12.033.839.880	-
	<b>678.861.413.098</b>	<b>279.898.238.637</b>
<b>31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>năm 2014</b>	<b>năm 2013</b>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	10.633.995.048	2.668.077.780
Lãi chậm trả	542.210.033	15.651.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.347.262.015	3.602.873.781
Lợi nhuận liên doanh	-	-
Chênh lệch tỷ giá	1.508.282	145.201
Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán	33.900.054.889	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	9.768.000
	<b>51.425.030.267</b>	<b>6.296.515.762</b>
<b>32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<b>năm 2014</b>	<b>năm 2013</b>
Chi phí lãi vay	54.597.907.640	54.578.493.277
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán	-	22.422.099
Chênh lệch tỷ giá	120.141.338	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư chứng khoán dài hạn	(20.293.268.073)	(2.791.470.499)
Chi phí tài chính khác	6.799.654.355	1.041.508
	<b>41.224.435.260</b>	<b>51.810.486.385</b>
<b>33. THU NHẬP KHÁC</b>	<b>năm 2014</b>	<b>năm 2013</b>
Thu nhập từ thanh lý tài sản, CCDC	5.312.826.929	829.662.702
Phạt do vi phạm hợp đồng	3.785.953.187	2.319.241.879
Thu nhập khác	3.360.672.635	1.229.579.343
	<b>12.459.452.751</b>	<b>4.378.483.924</b>
<b>34. CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>năm 2014</b>	<b>năm 2013</b>
Chi phí thanh lý tài sản, CCDC	9.176.624.290	709.640.635
Phạt vi phạm hợp đồng	786.505.813	1.461.818.426
Chi phí khác	161.937.962	623.364.339
	<b>10.125.068.065</b>	<b>2.794.823.400</b>
<b>35. PHÂN LÃI (LỖ) TRONG CTY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT</b>	<b>năm 2014</b>	<b>năm 2013</b>
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức	2.240.772.936	(3.557.754.851)
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	382.864.655	(241.813.518)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	-	686.510.696
Công ty LD Thuduchouse property venture	89.870.307	102.167.683
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	(358.928.321)	(900.968.244)
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	(29.883.982)	(519.356.290)
	<b>2.324.695.595</b>	<b>(4.431.214.524)</b>

	năm 2014	năm 2013
<b>36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	4.023.955.046	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	4.318.225.657	4.341.296.758
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>8.342.180.703</b>	<b>4.341.296.758</b>
<b>37 LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		
Cty Cổ Phần Thông Đức	(3.531.049.583)	(2.255.250.716)
Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	122.487.787	36.772.606
Cty CP Đầu tư Phước Long	60.780.542	
	<b>(3.347.781.254)</b>	<b>(2.218.478.110)</b>

**38 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	năm 2014	năm 2013
Tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ	36.491.821.711	21.677.803.255
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	36.491.821.711	21.677.803.255
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	37.985.420	37.895.307
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>961</b>	<b>572</b>

**39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (30;31)**

**40 THÔNG TIN KHÁC**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

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

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

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

3. Thông tin hoạt động liên tục

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

Quyết định số 4530/QĐ-UB ngày 05 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức để đầu tư xây dựng chợ đầu mối phía Đông thành phố và hạ tầng khu nhà ở phố chợ tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức. Theo đó, Công ty đang thực hiện quản lý và khai thác nhà lồng chợ A, nhà lồng chợ B, nhà lồng chợ C và các công trình phụ trợ khác, các tài sản này sẽ được bàn giao lại sau khi hết hạn hợp đồng thuê ký với tiểu thương kinh doanh tại chợ vào ngày 03/07/2053.

**BÁO CÁO BỘ PHẦN : in trang sau**

Lập ngày 12 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám Đốc



Lê Chí Hiếu



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

**Các giao dịch liên quan với các bên như sau :**

Tên công ty / Mỗi quan hệ		Giá trị giao dịch
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Nhờ thu tiền ô vựa	25.173.754.271
	Thuê văn phòng	942.994.248
	Dịch vụ	196.363.636
	Lợi nhuận 2013 (DT 2013)	2.985.697.578
	Lợi nhuận 2013 (DT 2014)	2.886.003.162
	Lợi nhuận 2014	6.248.032.867
	Phí thu hộ 2013	627.942.842
	TDH tạm mượn vốn	15.100.000.000
	TDH chuyển trả tiền mượn vốn	15.100.000.000
	Tiền thuê đất	166.794.950
Cty TNHH DV Tam Bình Thạnh- Công ty con	Thuê văn phòng	99.490.562
	Lợi nhuận được chia	152.530.937
	Lợi nhuận chia Cty Chợ	51.387.428
	Cung cấp DV quảng cáo	481.125.000
	Dịch vụ quản lý chung cư	1.737.781.472
	TDH tạm mượn vốn	1.000.000.000
	TDH chuyển trả tiền mượn vốn	1.000.000.000
	Trả TDH tiền thuê đất	542.005.600
Cty Cổ phần Thông Đức Công ty Con	Dịch vụ phòng	21.923.637
	Vay vốn TDH	24.750.000.000
	Chi phí lãi vay	3.409.708.334
Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Cty con	Mua hàng	20.160.000
	Tiền thuê đất	33.952.800

Cty TNHH Phúc Thịnh Đức - Công ty con	Thuê văn phòng	72.727.276
	Lai vay	150.038.891
Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức- Cty con	Góp vốn	1.200.000.000
Cty CP Thuduchouse Wood TRADING Công ty con	Góp vốn	100.000.000
	Góp vốn bằng TSCĐ	481.000.000
	Thuê VP Trương Định	90.000.000
	Thuê xe của TDH	23.939.388

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

Tên công ty / Mỗi quan	Giao dịch	Giá trị khoản (phải trả), phải thu
	Cho thuê Kiosque, ô vựa	30.616.542.061
Công ty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	(97.433.420)
	DV vệ sinh	(54.000.000)
	Điện	(2.019.305)
Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-
	Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13.700.000)
	Phí quản lý	(211.562.640)
	Thuê văn phòng	9.193.340
	CN Tam Bình	(855.321.326)
	CN Tam Bình (chợ)	10.107.006.917
Công ty CP Thông Đức - Công ty con	Vay vốn	28.000.000.000
	Lãi vay	2.317.291.667
Cty TNHH Phúc Thịnh Đức - Công ty con	Ký quỹ thuê VP	(14.000.000)
	Lãi vay	-
	Cho TDH vay	(1.500.000.000)
Cty CP Thuduchouse Wood TRADING Công ty con	Thuê văn phòng	49.000.000

**41 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

	Địa ốc	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại, dịch vụ	Dịch vụ khách sạn	Khác	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	377.323.194.799	152.514.879.710	5.968.526.493	11.801.431.425	258.585.073.976	806.193.106.403
2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác		1.139.357.884	2.318.397.034	21.923.637	517.472.164	3.997.150.719
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	26.981.689.711	18.509.017.661	269.753.952	(12.592.901.508)	4.037.238.694	37.204.798.510
4. Tổng chi phí mua tài sản cố định	-	-	-	-	162.923.904.316	162.923.904.316
5. Tổng tài sản	578.757.047.877	111.640.812.473	-	153.923.970.277	542.743.626.168	2.561.104.163.580
Tài sản bộ phận	578.757.047.877	111.640.812.473	-	153.923.970.277	542.743.626.168	1.387.065.456.795
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	1.174.038.706.785
6. Tổng nợ phải trả	334.629.605.938	53.513.333.117	10.880.219.186	34.826.731.482	686.836.950	1.046.766.173.003
Nợ phải trả của các bộ phận	334.629.605.938	53.513.333.117	10.880.219.186	34.826.731.482	686.836.950	434.536.726.673
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	612.229.446.330

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

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