

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010**

**(Đã được kiểm toán)**

## **MỤC LỤC**

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là :

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

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

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

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



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

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

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

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị gồm:

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc gồm:

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

Các thành viên của Ban kiểm soát gồm:

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

## **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

### **Cam kết khác**

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

*TP Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 03 năm 2011*

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LÊ CHÍ HIẾU**

Số : /2011/BC.TC-AASC.KT3

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

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

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

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

### ***Cơ sở ý kiến:***

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

### ***Ý kiến của kiểm toán viên:***

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

TPHCM, ngày 10 tháng 03 năm 2011

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



**BUI VĂN THẢO**

Chứng chỉ KTV số: 0522/KTV

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**NGUYỄN QUANG HUY**

Chứng chỉ KTV số: 1126/KTV

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

| CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CĐKT                   | Thuyết minh | 31/12/2010     | 01/01/2010     |
|------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| 1. Tài sản thuê ngoài                          |             |                |                |
| 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công | VI.25       | 27.043.058.000 | 27.043.058.000 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Tổng Giám đốc









Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lê Chí Hiếu

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2010

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Tổng Giám đốc

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lê Chí Hiếu





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT HỢP NHẤT

Năm 2010  
(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng





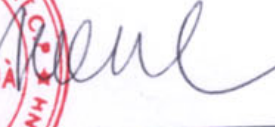
Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lập, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Tổng Giám đốc



  
Lê Chí Hiếu

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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



- Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô
- Dịch vụ: khai thuê hải quan, quảng cáo, bốc dỡ hàng hóa, đóng gói (trừ thuốc bảo vệ thực vật)
- Thiết kế tạo mẫu; In trên bao bì (trừ in 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.

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

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

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

**Tổng số các công ty con: 8 công ty**

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

**Danh sách các công ty con được hợp nhất**

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

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

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

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

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

**Ghi chú:**

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

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

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

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

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

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

**Lý do:**

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

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

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

**1. Niên độ kế toán**

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

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

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

**IV. CƠ SỞ HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

***Các báo cáo tài chính tham gia hợp nhất:***

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

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

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

## **V. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG**

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

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

### **2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu**

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

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

### **3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. Nguyên tắc ghi nhận lợi thế thương mại**

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

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

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



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

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

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

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

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

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

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

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

## **12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

## **13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

## **15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### *Thuế hiện hành*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

#### **19. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

#### **20. Bên liên quan**

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

#### **21. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

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

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

(1) Bán trong kỳ

(2) Chi tiết cho vay ngắn hạn

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

### 3 . Các khoản phải thu khác

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

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

**6 . Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

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



**7 . Tài sản cố định vô hình**

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

**8 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**9 . Bất động sản đầu tư**

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

| 10 . Đầu tư vào công ty con           | 31/12/2010<br>Số lượng CP | 01/01/2010<br>Số lượng CP | 31/12/2010<br>VND | 01/01/2010<br>VND |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Công ty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức (*) | 0                         | 10.000                    |                   | 100.000.000       |
| <b>Cộng</b>                           |                           |                           | -                 | 100.000.000       |

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

| 11 . Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 31/12/2010<br>Số lượng CP | 01/01/2010<br>Số lượng CP | 31/12/2010<br>VND | 01/01/2010<br>VND |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á                 | 1.100.000                 | 1.100.000                 | 12.229.322.354    | 11.492.816.875    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú             | 100.000                   | 100.000                   | 1.000.000.000     | 1.000.000.000     |
| Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức     | 12.916.126                | 12.916.126                | 144.921.157.959   | 142.806.241.393   |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú       | 5.200.000                 | 5.200.000                 | 52.893.238.837    | 52.620.090.184    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long            | 2.255.364                 | 1.495.042                 | 35.615.460.194    | 23.971.761.739    |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng         | 3.036.300                 | 3.036.300                 | 16.480.344.462    | 19.776.639.738    |
| Công ty LD Thuduchouse Property Venture      |                           |                           | 57.894.400.382    | 55.084.500.000    |
| Công ty CP Sản xuất Thương mại Gia Đức       | 450.000                   |                           | 4.609.719.734     | -                 |
| Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức              |                           |                           | 20.709.987.110    | -                 |
| Công ty TNHH Bách Phú Thịnh                  |                           |                           | 95.550.000.000    | -                 |
| CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương            |                           |                           | 936.435.119       | 936.435.119       |
| CTNNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành         |                           |                           | 600.000.000       |                   |
| <b>Cộng</b>                                  |                           |                           | 443.440.066.151   | 307.688.485.048   |

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

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

**12 . Đầu tư dài hạn khác**

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

|                                                                   |           |   |                        |                        |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|---|------------------------|------------------------|
| Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An                                | -         | - | 37.788.920.404         | 32.572.060.382         |
| Góp vốn Đầu tư khu TĐC Tam Tân Củ Chi                             | -         | - | 290.497.641            | 290.497.641            |
| Góp vốn Đầu tư TTTM P.Phước Long B                                | -         | - | 48.045.109.000         | 34.854.000.000         |
| Góp vốn Công ty CP Phát triển nhà<br>Phong Phú - Daewon - Thủ Đức | -         | - | 50.056.020.884         | 34.124.282.184         |
| Góp vốn hợp tác Sàn giao dịch<br>ThucDuc House Vinatexland        | -         | - | 2.311.674.380          | 311.674.380            |
| Góp vốn hợp tác CTCP Bách Hưng Sinh                               | -         | - | 1.000.000.000          | 3.307.550.450          |
| Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến TM                                 | 50.000    |   | 500.000.000            |                        |
| Hiệp hội DN TPHCM                                                 |           |   |                        |                        |
| Công ty CP Tài chính Dệt may                                      | 3.450.000 |   | 41.400.000.000         |                        |
| Công ty CP Đầu tư Phú Khánh                                       | 200.000   |   | 2.000.000.000          |                        |
| Dự án Khu nhà ở TDH - Tocontap                                    |           |   | 18.135.750.000         |                        |
| Góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án<br>17.687 m2 Hiệp Bình Phước     |           |   | -                      | 27.598.400.000         |
| Góp vốn hợp tác kinh doanh với CT CP Bất động sản Dệt may VN      |           |   | 1.500.000.000          |                        |
| Cho vay dài hạn                                                   | -         | - | -                      | 1.328.000.000          |
| <b>Cộng</b>                                                       |           |   | <b>429.053.371.281</b> | <b>406.365.456.009</b> |

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

(2) Mua, bán chứng khoán trong kỳ

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

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

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

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

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

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

**14 . Chi phí trả trước dài hạn**

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

**15 . Tài sản thuê thu nhập hoãn lại**

|                                                                                | <b>31/12/2010</b>    | <b>01/01/2010</b>    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Tài sản thuê thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 7.534.071.400        | 5.163.255.900        |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>7.534.071.400</b> | <b>5.163.255.900</b> |

**16 . Tài sản dài hạn khác**

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

**17 . Lợi thế thương mại**

|                    | <b>01/01/2010</b>    | <b>Tăng trong kỳ</b> | <b>Phân bổ (*)</b> | <b>31/12/2010</b>    |
|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                    | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           | <b>VND</b>         | <b>VND</b>           |
| Lợi thế thương mại | 6.978.195.952        | -                    | 808.313.708        | 6.169.882.244        |
| <b>Cộng</b>        | <b>6.978.195.952</b> | <b>-</b>             | <b>808.313.708</b> | <b>6.169.882.244</b> |

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

**18 . Vay và nợ ngắn hạn**

|                                                    | <b>31/12/2010</b>      | <b>01/01/2010</b>     |
|----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                    | <b>VND</b>             | <b>VND</b>            |
| Vay ngắn hạn (*)                                   | 260.994.385.659        | 30.898.000.000        |
| Vay dài hạn đến hạn trả (xem chi tiết vay dài hạn) | 39.000.000.000         | 34.374.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>299.994.385.659</b> | <b>65.272.000.000</b> |

(\*) Thông tin bổ sung

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

**19 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

|                           | <b>31/12/2010</b>     | <b>01/01/2010</b>     |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                           | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Thuế GTGT đầu ra phải nộp | 2.188.121.590         | 5.386.578.326         |
| Thuế TNDN                 | 47.086.094.322        | 64.489.029.676        |
| Thuế thu nhập cá nhân     | 833.711.804           | 427.765.024           |
| Các khoản phải nộp khác   | 426.034.960           | 426.034.960           |
| <b>Cộng</b>               | <b>50.533.962.676</b> | <b>70.729.407.986</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.

**20 . Chi phí phải trả**

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

**21 . Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

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

**22 . Phải trả dài hạn khác**

|                             | <b>31/12/2010</b>     | <b>01/01/2010</b>      |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|
|                             | <b>VND</b>            | <b>VND</b>             |
| Phải trả dài hạn khác(*)    | 86.452.029.359        | 158.796.604.187        |
| Nhận ký cược ký quỹ dài hạn | 1.509.684.198         | 296.071.698            |
| <b>Cộng</b>                 | <b>87.961.713.557</b> | <b>159.092.675.885</b> |

**(\*) Chi tiết phải trả dài hạn khác**

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

**23 . Vay và nợ dài hạn**

|                           | <b>31/12/2010</b>      | <b>01/01/2010</b>     |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|
|                           | <b>VND</b>             | <b>VND</b>            |
| Vay dài hạn (*)           | 61.441.522.918         | 89.976.282.332        |
| Trái phiếu phát hành (**) | 208.873.100.000        | -                     |
| <b>Cộng</b>               | <b>270.314.622.918</b> | <b>89.976.282.332</b> |

**(\*) Chi tiết vay dài hạn cuối kỳ**

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

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



## 24. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

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

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

**d. Cổ phiếu**

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

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

|                    | <b>31/12/2010</b>     | <b>01/01/2010</b>     |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Tài sản giữ hộ (*) | 27.043.058.000        | 27.043.058.000        |
| <b>Cộng</b>        | <b>27.043.058.000</b> | <b>27.043.058.000</b> |

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

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

**26 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

**27 . Các khoản giảm trừ**

|                     | <b>Năm 2010</b>       | <b>Năm 2009</b>      |
|---------------------|-----------------------|----------------------|
|                     | <b>VND</b>            | <b>VND</b>           |
| Giảm giá hàng bán   | 1.106.572.560         | 24.394.047           |
| Hàng bán bị trả lại | 44.085.861.046        | 6.524.939.551        |
| <b>Cộng</b>         | <b>45.192.433.606</b> | <b>6.549.333.598</b> |

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

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

**29 . Giá vốn hàng bán**

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

**30 . Doanh thu hoạt động tài chính**

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

**31 . Chi phí tài chính**

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

**32 . Thu nhập khác**

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

**33 . Chi phí khác**

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

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

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

**35 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

**36 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**VIII. THÔNG TIN KHÁC**

**1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết**

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

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

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

**3 . Thông tin hoạt động liên tục**

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

**4 . Những thông tin khác**

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

## **IX. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

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

## X. SỔ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Lập, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Tổng Giám đốc



Lê Chí Hiếu