



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết
thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Đã được kiểm toán)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

	Trang
THÔNG TIN VỀ CÔNG TY	1
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	3-4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5-8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9-10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-78

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

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh

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

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

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

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

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

Công ty kiểm toán Công ty TNHH KPMG
 Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 78 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Chí Hiếu

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street
District 1, Ho Chi Minh City
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266
Fax +84 (8) 3821 9267
Internet www.kpmg.com.vn

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 26 tháng 3 năm 2014, được trình bày từ trang 5 đến trang 78.

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

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

Trách nhiệm của đơn vị kiểm toán

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

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

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

Ý kiến kiểm toán

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

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

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

Báo cáo kiểm toán số: 13-01-244



Thị Hào
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Số 0866-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Anh Tuấn
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0436-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2014

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Mẫu B 01 – DN/HN

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
TÀI SẢN				
A. Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		993.983.989.098	952.336.718.666
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	46.057.019.340	38.063.865.960
1. Tiền	111		45.250.895.649	31.473.865.960
2. Các khoản tương đương tiền	112		806.123.691	6.590.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	31.408.882.171	2.608.882.171
1. Đầu tư ngắn hạn	121		31.408.882.171	2.608.882.171
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	8	457.407.159.424	421.621.039.390
1. Phải thu khách hàng	131		197.318.292.226	169.836.292.139
2. Trả trước cho người bán	132		148.086.809.898	138.900.212.277
5. Các khoản phải thu khác	135		112.002.057.300	112.884.534.974
IV. Hàng tồn kho	140	9	448.442.812.651	479.073.525.387
1. Hàng tồn kho	141		448.442.812.651	479.073.525.387
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.668.115.512	10.969.405.758
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	850.272.145	513.302.685
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		780.727.502	5.515.079.693
3. Thuế phải thu Nhà nước	154	11	2.764.677.442	29.186.342
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	12	6.272.438.423	4.911.837.038

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)**

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

Mẫu B 01 – DN/HN

	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
B.	Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269)	200		1.265.712.688.710	1.264.075.941.071
I.	Tài sản cố định	220		180.557.766.187	190.305.346.765
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	152.618.677.040	162.888.758.668
	- Nguyên giá	222		206.072.001.126	207.509.499.008
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.453.324.086)	(44.620.740.340)
3.	Tài sản cố định vô hình	221	14	11.387.387.042	3.019.512.173
	- Nguyên giá	222		17.407.331.984	8.852.949.984
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.019.944.942)	(5.833.437.811)
4.	Xây dựng cơ bản dở dang	230	15	16.551.702.105	24.397.075.924
III.	Bất động sản đầu tư	240	16	7.359.821.969	8.036.918.333
	- Nguyên giá	241		11.740.332.435	11.740.332.435
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(4.380.510.466)	(3.703.414.102)
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	17	1.032.547.947.705	1.010.379.195.893
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		469.105.539.430	476.678.365.752
3.	Đầu tư dài hạn khác	258		598.164.008.204	571.213.900.569
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(34.721.599.929)	(37.513.070.428)
V.	Tài sản dài hạn khác	260		41.502.211.727	50.801.225.250
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	18	28.026.620.794	33.325.634.317
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	3.147.146.933	3.147.146.933
3.	Tài sản dài hạn khác	268	20	10.328.444.000	14.328.444.000
VI.	Lợi thế thương mại	269	21	3.744.941.122	4.553.254.830
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.259.696.677.808	2.216.412.659.737

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)**

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

Mẫu B 01 – DN/HN

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		810.715.923.429	801.045.253.091
I. Nợ ngắn hạn	310		485.673.939.971	443.155.323.781
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	22	242.360.116.906	304.133.258.503
2. Phải trả cho người bán	312	23	44.252.599.975	47.981.478.644
3. Người mua trả tiền trước	313		22.998.494.409	20.005.512.795
4. Thuế phải nộp Ngân sách Nhà nước	314	24	8.568.638.053	18.780.721.880
5. Phải trả người lao động	315		6.429.035.788	4.269.908.115
6. Chi phí phải trả	316	25	13.558.127.029	12.593.042.276
9. Các khoản phải trả khác	319	26	144.143.018.769	33.422.504.126
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	27	3.363.909.042	1.968.897.442
II. Nợ dài hạn	330		325.041.983.458	357.889.929.310
3. Phải trả dài hạn khác	333	28	51.941.983.458	56.832.369.935
4. Vay và nợ dài hạn	334	29	273.100.000.000	294.023.100.000
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	7.034.459.375
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.361.150.602.133	1.340.313.369.453
I. Vốn chủ sở hữu	410	30	1.361.150.602.133	1.340.313.369.453
1. Vốn cổ phần	411	30	381.504.200.000	378.750.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		438.187.207.026	434.907.537.026
4. Cổ phiếu quỹ	414		(2.963.607.112)	(2.962.357.112)
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	37.754.812
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	32	462.285.868.909	464.366.125.872
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	32	47.646.937.311	47.331.192.087
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		34.489.995.999	17.883.116.768
C. LỢI ÍCH CỎ ĐÔNG THIỂU SỎ	439	33	87.830.152.246	75.054.037.193
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400+439)	440		2.259.696.677.808	2.216.412.659.737

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

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

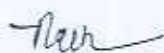
Mẫu B 02 – DN/HN

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	34	27.043.058.000	27.043.058.000
5. Ngoại tệ - USD		1.533	-

Ngày tháng năm 2014

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn



Người Giám đốc



Lê Chí Hiếu

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Mẫu B 02 – DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	35	449.889.288.569	288.383.555.328
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	35	40.407.719.341	88.447.806.690
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	35	409.481.569.228	199.935.748.638
4. Giá vốn hàng bán	11	36	279.898.238.637	151.063.799.958
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		129.583.330.591	48.871.948.680
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	37	6.296.515.762	78.610.963.291
7. Chi phí tài chính	22	38	51.810.486.385	47.225.925.241
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		54.578.493.277	51.177.074.994
8. Chi phí bán hàng	24		5.619.636.703	6.824.097.574
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		51.801.546.362	50.773.334.886
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		26.648.176.903	22.659.554.270
11. Thu nhập khác	31	39	4.378.483.924	6.742.770.588
12. Chi phí khác	32	40	2.794.823.400	3.307.622.864
13. Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		1.583.660.524	3.435.147.724
14. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết, liên doanh	41	17	(4.431.214.524)	4.857.482.740
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)	50		23.800.622.903	30.952.184.734
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	41	4.341.296.758	3.224.076.286
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	41	-	234.134.215
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		19.459.326.145	27.493.974.233

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

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

Mẫu B 02 – DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Phân bổ cho:				
19. Lỗ sau thuế của cổ đông thiểu số	61	33	(2.218.477.110)	(5.283.831.358)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		21.677.803.255	32.777.805.591
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		42	572	870

Ngày 26 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu

Lê Ngọc Châu

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn

Quan Minh Tuấn



Tổng Giám đốc

Lê Chí Hiếu

Lê Chí Hiếu

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (Theo phương pháp trực tiếp)**

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

Mẫu B 03 – DN/HN

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		327.642.359.798	341.110.119.740
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(140.480.326.702)	(151.245.227.649)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(65.570.399.086)	(63.546.304.218)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(69.618.845.775)	(62.887.090.163)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(18.811.626.113)	(14.762.791.777)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		198.186.868.056	162.579.149.925
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(216.743.354.289)	(206.539.065.454)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.604.675.889	4.708.790.404
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.185.229.661)	(986.692.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		42.136.363	938.675.379
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(21.670.000.000)	(8.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.520.000.000	13.133.781.893
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(147.963.877.791)	(130.967.214.747)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		117.820.883.023	108.100.795.774
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.450.374.718	25.771.439.718
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(37.985.713.348)	7.990.785.744

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (Theo phương pháp trực tiếp –
tiếp theo)

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

Mẫu B 03 – DN/HN

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		4.044.023.436	1.700.000.000
2. Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(680.000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		372.775.243.383	308.986.213.100
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(345.444.395.980)	(320.322.099.906)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(13.787.248.957)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		31.374.190.839	(23.423.135.763)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		7.993.153.380	(10.723.559.615)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		38.063.865.960	48.787.425.575
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	8	46.057.019.340	38.063.865.960

Ngày 26 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu

Lê Ngọc Châu

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn

Quan Minh Tuấn

Trưởng Giám đốc

Lê Chí Hiếu

Lê Chí Hiếu



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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

(a) Hình thức sở hữu vốn

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

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 14 ngày 08/01/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

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

(b) Lĩnh vực kinh doanh

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

(c) Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn gồm:

- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác;
- Sản xuất gạch, ngói, gạch bông (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị;
- Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức;
- Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước công trình;
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư;
- Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép: dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột 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;

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

	Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ	% vốn chủ sở hữu	
				31/12/2013	01/01/2013
Công ty con					
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Kinh doanh bất động sản	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế	100%	100%
6	Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Kinh doanh bất động sản	6B1, 4 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	70%	70%
7	Công ty Cổ phần Thuduc house Wood Trading	Bán buôn gỗ cây, gỗ chế biến. Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu, gạo, thực phẩm. Khai thác gỗ.	13-15-17 Trương Định, phường 6, quận 3, TP.HCM	50%	-
Công ty liên kết					
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Kinh doanh bất động sản	Tầng 8, 1015 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, TP. HCM	36,67%	36,67%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Kinh doanh bất động sản	48 Tầng Nhon Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP. HCM	20,00%	20,00%
3	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức	Kinh doanh bất động sản	Áp 3, Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM	40,00%	40,00%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Kinh doanh bất động sản	Tầng 4, Cao ốc 225, Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM	27,00%	27,00%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	Dệt may và đầu tư	18 Tầng Nhon Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP. HCM	37,59%	37,59%
6	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Đầu tư tài chính	13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP. HCM	22,49%	22,49%

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

	Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Địa chỉ	% vốn chủ sở hữu	
				31/12/2013	01/01/2013
7	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương Mại Gia Đức	Thương mại xây lắp và vật liệu xây dựng	683 Quốc lộ 52, Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	-	30,00%
8	Tên công ty Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Hoạt động kinh Xây lắp	Địa chỉ Số 9/7, Đường số 3, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. HCM	% vốn chủ sở hữu 47,75%	47,75%
9	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Kinh doanh bất động sản	Phường Hiệp Phú, Quận 9, TP. HCM	49,00%	49,00%
10	Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành	Dịch vụ vận tải	Phường Long Bình, Quận 9, TP. HCM	40,00%	40,00%
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Kinh doanh bất động sản	636 Quốc lộ 52, P. Phước Long B, Quận 9, TP. HCM	30,00%	30,00%
12	Công ty Cổ phần Dịch vụ Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM	Dịch vụ	13-15-17 Trương Định, phường 6, quận 3, TP.HCM	31,40%	-
Công ty liên doanh					
1	Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA)	Kinh doanh bất động sản	California, Hoa Kỳ	100,00%	100,00%
2	Công ty liên doanh CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương	Dịch vụ bảo vệ	Phường 15, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh	50,00%	50,00%

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

(a) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND").

3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

(a) Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính.

(c) Hình thức kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

(d) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Tập đoàn có các khoản vay cần được tái tài trợ trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 22). Tập đoàn có kế hoạch thanh toán các khoản vay hiện tại bằng cách dùng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh từ việc thu tiền theo tiến độ các dự án bất động sản đã bán và các dự án đang thực hiện đồng thời cũng bằng cách tái tài trợ các khoản vay với các tổ chức tài chính. Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào việc thực hiện các kế hoạch tài chính của Tập đoàn để có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn sẽ không thể thu hồi tài sản hoặc thanh toán các khoản nợ đến hạn trả cũng như các cam kết nợ khác thông qua các hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn.

(e) Cơ sở đo lường

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

4. Các chính sách kế toán chủ yếu áp dụng

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Các công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Báo cáo tài chính của các công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, toàn bộ báo cáo tài chính của các công ty con đều được hợp nhất trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

(ii) Công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát là những cơ sở kinh doanh mà Tập đoàn có quyền đồng kiểm soát được thiết lập bằng thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí của các bên liên doanh đối với các quyết định chiến lược về tài chính và hoạt động. Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu (gọi chung là các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu). Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền đồng kiểm soát đối với các đơn vị này. Khi phần lỗ của đơn vị nhận đầu tư mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại đơn vị nhận đầu tư.

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

(e) Hàng tồn kho

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

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(ii) Khấu hao

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
▪ Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	6 - 10 năm
▪ Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
▪ Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 5 năm

(g) Tài sản cố định vô hình

(i) Nguyên giá quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của quyền sử dụng đất trong vòng 44 năm.

(ii) Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của phần mềm máy vi tính từ 3 đến 6 năm.

(h) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(i) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(ii) Khấu hao

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

- Nhà cửa 10 - 25 năm

(j) Các khoản đầu tư tài chính

(i) Công ty liên kết

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

(ii) Công ty liên doanh

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

(iii) Các khoản đầu tư tài chính khác

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

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

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

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

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày 31/12/2013.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE): giá trích lập dự phòng là giá đóng cửa tại ngày 31/12/2013.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

- Đối với các khoản đầu tư dài hạn: được trích lập dự phòng tổn thất nếu tổ chức kinh tế mà Tập đoàn đang đầu tư bị lỗ. Cơ sở trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31/12/2013 của tổ chức kinh tế mà Tập đoàn đầu tư.

(k) Đầu tư vào các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

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

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

(l) Chi phí trả trước dài hạn

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

(m) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản của công ty con và công ty liên kết được thu mua tại ngày thu mua. Lợi thế thương mại được tính khấu hao trong vòng 10 năm.

Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con và công ty liên kết được Tập đoàn thu mua vượt quá chi phí mua, phần chênh lệch này sẽ được ghi nhận ngay trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khi kế toán các khoản đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

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

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

(o) Dự phòng

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

(p) Phân loại các công cụ tài chính

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

(i) Tài sản tài chính

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay và phải thu

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất

Mẫu B 09 – DN/HN

Tài sản sẵn sàng để bán

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

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

(ii) Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

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

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

(q) Thuế

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

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

(r) Doanh thu

(i) Doanh thu bán hàng

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

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

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

(ii) Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

(iii) Doanh thu cho thuê

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

...Báo cáo tài chính hợp nhất

Mẫu B 09 – DN/HN

(iv) Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi cho vay và tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

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

Doanh thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

(s) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(t) Chi phí vay

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

(u) Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Tập đoàn chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

(v) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(w) Bên liên quan

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

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

5. Báo cáo bộ phận

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Kinh doanh địa ốc VND	Dịch vụ quản lý chợ VND	Thương mại, dịch vụ VND	Dịch vụ khách sạn VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	247.139.229.410	126.322.603.288	2.747.952.770	16.821.165.960	16.450.617.800	-	409.481.569.228
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	1.322.868.459	2.827.298.117	-	306.419.642	(4.456.586.218)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	247.139.229.410	127.645.471.747	5.575.250.887	16.821.165.960	16.757.037.442	(4.456.586.218)	409.481.569.228
Lợi nhuận/(lỗ) gộp	98.322.342.270	29.336.904.424	1.275.493.405	(302.171.144)	4.746.325.912	(3.795.564.276)	129.583.330.591
Chi phí bán hàng							5.619.636.703
Chi phí quản lý doanh nghiệp							51.801.546.362
Doanh thu hoạt động tài chính							6.296.515.762
Chi phí tài chính							51.810.486.385
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh							26.648.176.903
Thu nhập khác							4.378.483.924
Chi phí khác							2.794.823.400
Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh							(4.431.214.524)
Chi phí thuế TNDN							4.341.296.758
Lợi nhuận sau thuế TNDN							19.459.326.145

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

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

Mẫu B 04-DN/HN

<i>Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	Kinh doanh địa ốc VND	Dịch vụ quản lý chợ VND	Thương mại, dịch vụ VND	Dịch vụ khách sạn VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hình thức VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	60.011.279.221	105.099.542.513	3.753.416.781	16.221.986.942	14.849.523.181	-	199.9.748.638
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	1.025.987.899	2.758.550.812	201.796.906	89.090.090	(4.075.425.707)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	60.011.279.221	106.125.530.412	6.511.967.593	16.423.783.848	14.938.613.271	(4.075.425.707)	199.9.748.638
Lợi nhuận/(lỗ) gộp	31.024.096.292	22.094.636.376	3.542.519.458	(4.473.673.095)	82.306.720	(3.397.937.071)	48.8.948.680
Chi phí bán hàng							6.8.097.574
Chi phí quản lý doanh nghiệp							50.7.334.886
Doanh thu hoạt động tài chính							78.6.963.291
Chi phí tài chính							47.2.925.241
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh							22.6.554.270
Thu nhập khác							6.7.770.588
Chi phí khác							3.2.622.864
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh							4.1.482.740
Chi phí thuế TNDN							3.2.210.501
Lợi nhuận sau thuế TNDN							27.1.974.233

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	Kinh doanh địa ốc VND	Dịch vụ quản lý chợ VND	Thương mại, dịch vụ VND	Dịch vụ khách sạn VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản của các bộ phận	632.244.140.379	100.977.462.905	36.108.286.889	149.697.728.737	211.767.093.316	(367.423.413.531)	763.371.298.695
Dầu tư vào công ty liên kết/liên doanh	445.441.884.787	13.298.287.786	1.536.435.119	-	-	8.828.931.738	469.105.539.430
Tài sản không phân bổ							1.027.219.839.683
Tổng tài sản	1.077.686.025.166	114.275.750.691	37.644.722.008	149.697.728.737	211.767.093.316	(358.594.481.793)	2.259.696.677.808
Nợ phải trả của các bộ phận	193.072.639.111	76.968.755.680	1.143.145.167	32.007.588.434	348.444.189	(62.471.113.634)	153.541.923.257
Nợ phải trả không phân bổ							657.174.000.172
Tổng nợ phải trả	193.072.639.111	76.968.755.680	1.143.145.167	32.007.588.434	348.444.189	(62.471.113.634)	810.715.923.429
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013							
Tổng chi phí phát sinh mua TSCĐ	479.555.454	973.841.260	71.497.311	580.345.636	-	-	2.105.239.661
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	1.227.709.877	534.949.062	1.374.826.040	7.387.780.616	30.662.008	-	10.555.927.603
Khấu hao bất động sản đầu tư	677.096.364	-	-	-	-	-	677.096.364
Khấu hao tài sản cố định vô hình	7.267.103	21.157.500	53.765.520	129.717.000	1.649.997	-	213.557.120

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

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

Mẫu B 09DN/HN

<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	Kinh doanh địa ốc VND	Dịch vụ quản lý chợ VND	Thương mại, dịch vụ VND	Dịch vụ khách sạn VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản của các bộ phận	635.019.390.689	43.548.714.630	37.285.049.126	163.819.898.985	210.472.338.574	(349.311.862.782)	740.8529.222
Đầu tư vào công ty liên kết/liên doanh	447.403.223.287	13.298.287.786	1.536.435.119	-	-	14.440.419.560	476.6365.752
Tài sản không phân bổ							998.9764.763
Tổng tài sản	1.082.422.613.976	56.847.002.416	38.821.484.245	163.819.898.985	210.472.338.574	(334.871.443.222)	2.216.4659.737
Nợ phải trả của các bộ phận	321.985.640.263	17.934.884.368	1.028.200.421	50.461.879.101	175.805.736	(36.034.439.085)	355.5970.804
Nợ phải trả không phân bổ							445.4282.287
Tổng nợ phải trả	321.985.640.263	17.934.884.368	1.028.200.421	50.461.879.101	175.805.736	(36.034.439.085)	801.0253.091
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012							
Tổng chi phí phát sinh mua TSCĐ	229.966.818	72.325.455	1.456.000.000	-	-	-	1.7292.273
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	1.312.804.900	625.170.399	1.863.535.095	7.499.078.517	-	-	11.3588.911
Khấu hao bất động sản đầu tư	677.096.364	-	-	-	-	-	6.096.364
Khấu hao tài sản cố định vô hình	1.347.294.958	10.578.750	363.903.977	127.517.004	-	-	1.3294.689

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	3.282.450.095	6.556.669.925
Tiền gửi ngân hàng	41.968.445.554	24.911.218.035
Tiền đang chuyển	-	5.978.000
Các khoản tương đương tiền	806.123.691	6.590.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	46.057.019.340	38.063.865.960

7. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

		31/12/2013 VND	1/1/2013 VND
Đầu tư chứng khoán	(i)	38.020.000	38.020.000
Cho vay ngắn hạn	(ii)	21.070.862.171	2.570.862.171
Tiền gửi có kỳ hạn 1 năm		300.000.000	-
Đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước	(iii)	10.000.000.000	-
		31.408.882.171	2.608.882.171

(i) Chi tiết đầu tư ngắn hạn vào chứng khoán:

	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín ("STB")	5.323	38.020.000	5.323	38.020.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(ii) Chi tiết cho vay ngắn hạn:

		31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty TNHH Nhựa Phước Thành		-	1.000.000.000
Công ty TNHH Hoa Tri Thiện	(a)	590.862.171	590.862.171
Công ty TNHH MTV Thảo Phúc	(b)	950.000.000	950.000.000
Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất Việt	(c)	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon – Thủ Đức	(d)	19.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ Tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương	(e)	500.000.000	-
		21.070.862.171	2.570.862.171

- (a) Hợp đồng cho vay số 1435/HDTD-TDH, PL26 ngày 10 tháng 1 năm 2011, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất trong năm là 19%/năm (31/12/2012: 19%/năm) và đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.
- (b) Hợp đồng cho vay số 06/12/HD-PTD ngày 3 tháng 2 năm 2012, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 20%/năm trong năm (31/12/2012: 20%/năm) và đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.
- (c) Hợp đồng cho vay số 0112/HDVV ngày 25 tháng 7 năm 2012, là khoản cho vay không lãi suất và đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.
- (d) Hợp đồng vay số 33/HDVV ngày 28 tháng 5 năm 2013, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 14%/năm.
- (e) Hợp đồng cho vay số 864/HDTD-TDH-13 ngày 14 tháng 6 năm 2013, là khoản cho vay tín chấp với lãi suất năm là 14,5%/năm.
- (iii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 283/HDHTKH/2013 ngày 5 tháng 3 năm 2013, là hợp đồng hợp tác kinh doanh phân bón và phụ lục phụ lục hợp đồng kinh doanh số 03-283/HDKD/2013 ngày 20 tháng 9 năm 2013. Hai bên thống nhất phân chia doanh thu, chi phí theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên. Thời gian hợp tác có hiệu lực đến hết ngày 30 tháng 9 năm 2014.

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

8. Các khoản phải thu ngắn hạn

(a) Các khoản phải thu ngắn hạn:

Các khoản phải thu ngắn hạn bao gồm các khoản phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh 45) như sau:

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thương mại	23.353.976.324	26.976.885.515
Phí thương mại	11.953.129.557	4.235.862.113

Các khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không được đảm bảo, không hưởng lãi và có thời hạn hoàn trả là 30 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia	4.214.763.833	10.957.464.307
Phải thu từ lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	-	1.702.296.667
Phải thu từ lãi tiền cho vay, lãi chậm trả	1.097.565.889	976.191.157
Phải thu từ việc các công ty liên quan cho mượn vốn	13.508.819.563	1.046.368.727
Phải thu từ tiền điện các hộ kinh doanh	353.593.490	403.562.740
Nộp hộ tiền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam (*)	85.495.006.270	85.495.006.270
Phải thu từ việc chi hộ chi phí BQL Chung cư Trường Thọ	3.386.243.566	2.217.472.680
Phải thu từ việc chi hộ chi phí BQL Chung cư Phước Bình	1.069.143.108	149.160.000
Phải thu thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN	173.101.846	493.877.597
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1.492.504.012	5.450.068.898
Phải thu khác	1.211.315.723	3.993.065.931
	112.002.057.300	112.884.534.974

- (*) Khoản chi hộ Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng lô đất 14.680 m² tại số 146/2 đường Nam Hòa, khu phố 2, phường Phước Long A, quận 9, TP.HCM. Số tiền này sẽ được Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam trả lại cho Công ty sau khi hoàn tất thủ tục chuyển tên.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất của công ty
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất

Mẫu B 09 – DN/HN

9. Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nguyên vật liệu	124.805.317	36.718.339
Công cụ và dụng cụ	141.164.304	193.557.969
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*)	442.453.363.959	472.798.400.375
Thành phẩm	3.058.071	-
Hàng hóa	217.289.919	652.948.970
Bất động sản	5.503.131.081	5.391.899.734
	448.442.812.651	479.073.525.387

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các dự án</i>		
Căn hộ Tân Hồng Ngọc	-	2.275.606.210
Chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	8.661.841.521	32.657.350.780
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	660.819.079	660.819.079
Chung cư Phước Bình (5 tầng), Quận 9	772.292.593	772.292.593
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	47.911.712.550	49.740.126.726
Chung cư TDH Phước Long, Quận 9	34.082.306.831	33.439.531.894
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	125.454.811.327	150.820.687.326
Dự án chung cư (Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức)	3.544.900.001	3.544.900.001
Dự án TDH Tocontap	2.929.433.292	1.822.615.111
Khu dân cư 1,7ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	25.809.093.906	25.629.437.355
Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	4.973.706.957	5.009.937.094
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	8.306.110.787	8.306.110.787
Khu đất Hiệp Phú, Quận Thủ Đức	151.924.588	151.924.588
Khu Dịch vụ Thương Mại – Dịch Vụ Long Hội	19.310.642.936	21.571.214.507
Khu tái định cư 15,7ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	29.257.078.644	27.476.990.939
Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort	445.713.268	445.713.268
Khu phức hợp La Sapinnette Lăng Cô	323.008.364	323.008.364
Khu nhà ở 10ha Linh Trung, Quận Thủ Đức	834.289.628	834.289.628
Khu nhà ở 6,5ha Phường Bình An, Quận 2	24.808.767.151	30.453.439.872
Khu nhà ở 6,8ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	45.306.928.812	44.777.235.599
Khu Trung tâm Thương mại và Dịch vụ Phước Long		
Spring Town (3,7ha), Phước Long, Quận 9	39.368.615.774	29.036.846.624
Khu đất 4,6ha Đô thị An Phú, Quận 2	569.845.203	270.244.019
Trung tâm TED	2.428.575.671	288.575.671
Khu kinh doanh xuất nhập khẩu – Chợ Nông sản Thủ Đức	2.951.790.230	-

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp</i> Xây dựng khu nhà ở 15,7ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	12.793.661.598	1.694.009.092
	442.453.363.959	472.798.400.375

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 262,74 tỷ VND (31/12/2012: 174,89 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 22 và 29).

10. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí trả trước	850.272.145	513.302.685
	850.272.145	513.302.685

11. Thuế phải thu Nhà nước

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	17.244.832	-
Thuế TNDN	2.686.483.378	15.834.774
Thuế thu nhập cá nhân	60.949.232	13.351.568
	2.764.677.442	29.186.342

12. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng	6.172.439.927	4.811.838.542
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	99.998.496	99.998.496
	6.272.438.423	4.911.837.038

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm kết thúc ngày 31/12/2013
Mẫu B 09 – DNN

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	133.974.025.224	37.545.227.626	10.388.918.872	4.398.123.220	21.203.204.066	207.509.4008
Số tăng trong năm	580.345.636	71.497.311	1.510.348.571	14.545.454	-	2.176.7972
Mua sắm trong năm	580.345.636	-	1.510.348.571	14.545.454	-	2.105.2661
Tăng khác	-	71.497.311	-	-	-	71.4311
Số giảm trong năm	-	(636.175.142)	(1.649.227.982)	(1.230.115.808)	(98.715.922)	(3.614.2854)
Thanh lý	-	-	(1.649.227.982)	(306.352.545)	-	(1.955.5527)
Phân loại lại (*)	-	(636.175.142)	-	(923.763.263)	(98.715.922)	(1.658.6327)
Số dư cuối năm	134.554.370.860	36.980.549.795	10.250.039.461	3.182.552.866	21.104.488.144	206.072.0126
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	19.642.739.282	13.684.690.531	5.027.337.389	3.500.613.449	2.765.359.689	44.620.7340
Số tăng trong năm	5.436.448.837	3.708.509.538	1.077.394.057	431.965.222	80.726.350	10.735.6004
Khấu hao trong năm	5.391.003.843	3.574.838.311	1.077.394.057	431.965.222	80.726.170	10.555.9603
Tăng khác	45.444.994	133.671.227	-	-	180	179.1401
Số giảm trong năm	-	(307.919.259)	(621.919.738)	(925.121.506)	(47.499.755)	(1.902.4258)
Thanh lý	-	-	(521.627.096)	(306.352.544)	-	(827.9640)
Phân loại lại (*)	-	(307.919.259)	(100.292.642)	(618.768.962)	(47.499.755)	(1.074.4618)
Số dư cuối năm	25.079.188.119	17.085.280.810	5.482.811.708	3.007.457.165	2.798.586.284	53.453.3086
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	114.331.285.942	23.860.537.095	5.361.581.483	897.509.771	18.437.844.377	162.888.1668
Số dư cuối năm	109.475.182.741	19.895.268.985	4.767.227.753	175.095.701	18.305.901.860	152.618.6040

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng với nguyên giá là 11,78 tỷ VND (31/12/2017,81 tỷ VND).

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 141,35 tỷ VND (31/12/2012: 114,44 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 29).

- (*) Việc phân loại lại này phản ánh giá trị còn lại của các tài sản cố định hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định tại Điều 3, Thông tư 45, là có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên. Các tài sản này được phân loại lại là Chi phí trả trước dài hạn.

14. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.526.979.581	6.325.970.403	8.852.949.984
<i>Số tăng trong năm</i>	-	<i>8.586.382.000</i>	<i>8.586.382.000</i>
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	8.586.382.000	8.586.382.000
<i>Số giảm trong năm</i>	-	<i>(32.000.000)</i>	<i>(32.000.000)</i>
Phân loại lại (*)	-	(32.000.000)	(32.000.000)
Số dư cuối năm	2.526.979.581	14.880.352.403	17.407.331.984
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	385.319.563	5.448.118.248	5.833.437.811
<i>Số tăng trong năm</i>	<i>53.765.520</i>	<i>159.791.600</i>	<i>213.557.120</i>
Khấu hao trong năm	53.765.520	159.791.600	213.557.120
<i>Số giảm trong năm</i>	-	<i>(27.049.989)</i>	<i>(27.049.989)</i>
Phân loại lại (*)	-	(27.049.989)	(27.049.989)
Số dư cuối năm	439.085.083	5.580.859.859	6.019.944.942
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	2.141.660.018	877.852.155	3.019.512.173
Số dư cuối năm	2.087.894.498	9.299.492.544	11.387.387.042

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tài sản cố định vô hình với nguyên giá là 5,09 tỷ VND (31/12/2012: 5,06 tỷ VND) đã hết khấu hao nhưng vẫn đang được sử dụng.

- (*) Việc phân loại lại này phản ánh giá trị còn lại của các tài sản cố định hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định tại Điều 3, Thông tư 45, là có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên. Các tài sản này được phân loại lại là Chi phí trả trước dài hạn.

15. Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>		
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
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort	4.122.253.727	3.381.245.546
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>		
Dự án phần mềm SAP ERP	-	8.586.382.000
	16.551.702.105	24.397.075.924

- (*) Bao gồm giá trị quyền sử dụng đất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 11,01 tỷ VND (31/12/2012: 11,01 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn - (Thuyết minh 22).

16. Bất động sản đầu tư

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

17. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	(a)	469.105.539.430	476.678.365.752
Các khoản đầu tư dài hạn khác		598.164.008.204	571.213.900.569
▪ Đầu tư vào chứng khoán dài hạn	(b)	170.952.909.952	171.452.909.952
▪ Góp vốn hợp tác kinh doanh	(c)	427.211.098.252	399.760.990.617
		1.067.269.547.634	1.047.892.266.321
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(34.721.599.929)	(37.513.070.428)
		1.032.547.947.705	1.010.379.195.893

(a) Biến động các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh và liên kết trong năm như sau:

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	476.678.365.752	497.143.948.589
Các khoản đầu tư mới trong năm	1.070.000.000	-
Thanh lý trong năm	(3.300.058.234)	-
Phân loại lại trong năm	500.000.000	(13.955.438.513)
Phân chia (lỗ)/lãi	(4.431.214.524)	4.857.482.740
Phân bổ lợi thế thương mại	366.780.000	366.780.000
Cổ tức	(4.437.519.995)	(5.844.505.669)
Khác	2.659.186.431	(5.889.901.395)
Số dư cuối năm	469.105.539.430	476.678.365.752

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	37.513.070.428	54.352.382.726
Tăng dự phòng trong năm	-	4.244.274.000
Hoàn nhập	(2.791.470.499)	(12.170.597.920)
Sử dụng dự phòng trong năm	-	(8.912.988.378)
Số dư cuối năm	34.721.599.929	37.513.070.428

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

	Tỷ lệ sở hữu	Vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2013 VND	Giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2013 VND	Dự phòng giảm giá VND
Công ty khác				
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Thừa Thiên Huế	17,29%	18.909.086.316	4.500.000.000	(1.230.618.976)
Chứng khoán niêm yết				
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	9.750.528.000	30.009.600.000	(20.259.072.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (SC5)	156.942	3.609.666.000	10.227.309.953	(6.617.643.953)
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	109.350	1.979.235.000	8.593.500.000	(6.614.265.000)
				(33.490.980.953)
				(34.721.599.929)

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Thuyết minh	31/12/2013			01/01/2013				
	Số lượng	% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết	VND	Số lượng	% vốn chủ sở hữu	% quyền biểu quyết	VND
Dầu tư vốn dài hạn tại								
▪ Công ty liên kết:								
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	3.036.000	22,49%	22,49%	12.826.894.868	3.036.300	22,49%	22,49%	11.853.474.604
Công ty Cổ phần Dầu tự Nghĩa Phú	30.966	20,00%	20,00%	309.661.500	50.000	20%	20%	500.000.000
Công ty Cổ phần Dầu tự Ngôi sao Gia Định	3.000.000	30,00%	30,00%	54.000.000.000	3.000.000	30%	30%	54.000.000.000
Công ty Cổ phần Dầu tự Phát triển Phong Phú	5.400.000	27,00%	27,00%	55.736.035.061	5.400.000	27%	27%	55.736.035.061
Công ty Cổ phần Dầu tự Phước Long	2.255.364	37,59%	37,59%	35.671.273.711	2.255.364	37,59%	37,59%	35.408.163.551
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	1.100.000	36,67%	36,67%	11.033.009.415	1.100.000	36,67%	36,67%	13.012.860.934
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon – Thủ Đức	12.916.126	40,00%	40,00%	138.308.958.423	12.916.126	40%	40%	141.866.713.274
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Dức	-	-	-	-	300.000	30%	30%	3.109.719.734
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	-	49,00%	49,00%	95.550.000.000	-	49%	49%	95.550.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	-	47,75%	47,75%	19.177.196.813	-	47,75%	47,75%	19.725.379.438
Công ty TNHH Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành	-	40,00%	40,00%	600.000.000	-	40%	40%	600.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP. HCM	157.000	31,64%	31,64%	1.570.000.000	-	-	-	-
▪ Công ty liên doanh:								
Công ty Liên doanh Thuduc house Property Venture	-	100%	100%	43.386.074.520	-	100%	50%	44.379.584.037
Công ty Liên doanh Bảo vệ Hùng Vương	-	50,00%	50,00%	936.435.119	-	50%	50%	936.435.119
				469.105.539.430				476.678.365.752

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Thông tin trích lược từ bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả kinh doanh của các công ty liên kết, liên doanh như sau:

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Tổng tài sản VND	Tổng nợ phải trả VND	Vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế TNDN VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	100.084.015.012	83.066.480	100.000.948.532	948.532
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	951.023.699.518	759.446.320.709	191.577.378.809	858.675.096
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	383.187.129.033	305.884.927.813	77.302.201.220	256.379.974
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon – Thủ Đức	1.644.292.949.324	1.298.520.555.267	345.772.394.057	(8.894.387.127)
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	200.721.858.742	3 0.617.583	200.691.241.159	14.564.706
Công ty Liên doanh Thuduc house Property Venture	50.317.620.600	172.918.899	50.144.701.701	102.167.683

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Tổng tài sản VND	Tổng nợ phải trả VND	Vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế TNDN VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	100.355.976.953	23.693.951	100.332.283.002	281.852
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	777.910.076.370	588.261.798.368	189.648.278.002	24.844.708
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	433.101.494.664	351.246.047.600	81.855.447.064	4.718.091.390
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon – Thủ Đức	1.348.280.300.447	993.613.519.263	354.666.781.184	2.712.006.369
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	200.734.002.279	57.325.826	200.676.676.453	107.401.166
Công ty Liên doanh Thuduc house Property Venture	49.931.453.441	219.469.843	49.711.983.598	746.016.471

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(b) Các khoản đầu tư dài hạn – Đầu tư chứng khoán dài hạn

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

- (c) Đầu tư tài chính dài hạn khác bao gồm các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh giữa Tập đoàn và các công ty khác chi tiết như sau:

Đối tác liên doanh	Thuyết minh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Du lịch Đô Thành		Hợp tác đầu tư kinh doanh và cho thuê tổng diện tích là 22.562 m ² , địa điểm tại số 23 đường Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM	20,0%	211.428.125	211.428.125
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng & Bất Động Sản Thái Bình Dương (PPI)		Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh 266.589 m ² , giai đoạn 2 – Khu dân cư Trung tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	49,0%	73.019.130.189	69.448.961.506
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật TP.HCM		Hợp tác đầu tư vào 20ha đất tại Tam Tân, dự án tái định cư tại Phường Tân An Hội, Huyện Củ Chi, TP.HCM	40,0%	290.497.641	290.497.641
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	(iv)	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức, TP. HCM	66,9%	174.399.406.544	168.810.172.182
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức		Góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	14,0%	58.119.015.620	58.119.015.620
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam		Hợp tác thành lập sản giao dịch bất động sản Nhà Thủ Đức - Vinatexland	50,0%	1.285.332.380	2.311.674.380
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Sài Gòn		Hợp tác đầu tư kinh doanh cao ốc văn phòng xanh tại số 219-221 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. HCM	45,0%	11.995.045.753	8.318.421.008
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn		Dự án nhà ở TDH- Tocontap	65,0%	18.494.992.000	18.342.550.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Đối tác liên doanh	Thuyết minh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh	(vi)	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng Trường trung học Tư thực Tiến Thịnh với diện tích 6.360,4 m ² tại đường Nguyễn Thị Thập, Quận 7, TP. HCM	60,0%	48.000.000.000	40.512.020.155
Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam		Hợp tác đầu tư vào các lĩnh vực mà Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam đang đầu tư	69,2%	11.396.250.000	11.396.250.000
Công ty TNHH Đầu tư Việt Thái Sơn		Hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh dự án Khu nhà ở tại khu đất 4ha thuộc Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức	75,0%	24.000.000.000	22.000.000.000
Công ty TNHH Kim Sơn		Hợp tác trồng trọt và tiêu thụ sản phẩm được làm ra từ cây bắp	50,0%	6.000.000.000	-
				427.211.098.252	399.760.990.617

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số lượng 12.916.126 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức, 3.000.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định, 5.400.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú và khoản đầu tư vào Công ty TNHH Bách Phú Thịnh với giá trị ghi sổ lần lượt là 138,31 tỷ VND, 54 tỷ VND, 55,74 tỷ VND và 95,55 tỷ VND (31/12/2012: 141,87 tỷ VND, 54 tỷ VND, 54,4 tỷ VND và 95,55 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn - (Thuyết minh 22).
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số lượng 3.172.000 cổ phiếu đầu tư Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú và 2.255.364 cổ phiếu đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long với giá trị ghi sổ lần lượt là 37,15 tỷ VND và 35,67 tỷ VND, được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn - (Thuyết minh 22).
- (iii) Công ty được trả cổ tức, chia thưởng bằng cổ phiếu làm thay đổi số lượng cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn góp hợp tác đầu tư tại dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức có giá trị ghi sổ là 174,40 tỷ VND (31/12/2012: 168,81 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn - (Thuyết minh 22).
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 2.119.680 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương, 156.942 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng số 5, 109.350 cổ phiếu đầu tư vào Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam, 3.607.116 cổ phiếu đầu tư vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông, 3.450.000 Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam với giá trị ghi sổ lần lượt là 30,01 tỷ VND, 10,23 tỷ VND, 8,59 tỷ VND, 31,87 tỷ VND và 41,40 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn - (Thuyết minh 22).
- (vi) Trong tháng 5 năm 2013, Công ty có kế hoạch nhận chuyển nhượng khoản hợp tác đầu tư này thành khoản đầu tư vào Công ty con với tỷ lệ quyền sở hữu và quyền biểu quyết 60%. Tại ngày báo cáo, kế hoạch này vẫn chưa được thực hiện.

18. Chi phí trả trước dài hạn

Chi tiết số dư chi phí trả trước dài hạn tại ngày báo cáo bao gồm:

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Chi phí thuê tài sản dài hạn văn phòng công ty mẹ	887.040.000	876.330.000
Chi phí thiết kế lắp đặt nội thất văn phòng công ty mẹ	48.176.217	1.385.355.609
Chi phí quảng cáo chưa phân bổ	1.196.904.221	1.206.904.221
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	1.852.030.074	139.094.376
Chi phí công cụ, dụng cụ còn chưa phân bổ	4.014.344.907	5.068.468.835
Tiền thuê ô vữa dài hạn	8.694.678.386	9.520.081.779
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.333.446.989	15.129.399.497
	28.026.620.794	33.325.634.317

19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

20. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Ký quỹ dài hạn cho dự án Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô	4.000.000.000	8.000.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng công ty mẹ	2.328.354.000	2.328.354.000
Ký cược, ký quỹ cho dự án Huế Nhà Thủ Đức	4.000.000.000	4.000.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	90.000	90.000
	10.328.444.000	14.328.444.000

21. Lợi thế thương mại

	VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm và cuối năm	8.083.137.076
Giá trị phân bổ lũy kế	
Số dư đầu năm	3.529.882.246
Phân bổ trong năm	808.313.708
Số dư cuối năm	4.338.195.954
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	4.553.254.830
Số dư cuối năm	3.744.941.122

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

22. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn (*)		
Vay ngân hàng	122.295.116.906	215.333.258.503
Vay các tổ chức khác	28.000.000.000	32.500.000.000
	150.295.116.906	247.833.258.503
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 29) (*)		
Vay ngân hàng	85.565.000.000	48.550.000.000
Vay các tổ chức khác	6.500.000.000	7.750.000.000
	92.065.000.000	56.300.000.000
	242.360.116.906	304.133.258.503

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

		31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Vay ngân hàng</i>			
Ngân hàng Đại Á	(a)	49.938.111.822	149.306.466.327
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	(b)	22.276.921.111	34.027.211.233
Ngân hàng Phát triển Nhà DBSCL-CN Chợ Lớn	(c)	36.180.083.973	31.999.580.943
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	(d)	13.900.000.000	-
		122.295.116.906	215.333.258.503
<i>Vay các tổ chức khác</i>			
Tổng Công ty Phong Phú	(e)	3.500.000.000	25.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức – công ty liên quan	(f)	1.000.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á – công ty liên quan	(g)	3.500.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may – chi nhánh TP. HCM	(h)	20.000.000.000	-
		28.000.000.000	32.500.000.000
		150.295.116.906	247.833.258.503

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 29)</i>		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Đông Sài Gòn	4.400.000.000	8.800.000.000
Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long – Chi nhánh Lâm Đồng	23.750.000.000	9.750.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Á	55.895.000.000	30.000.000.000
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	6.500.000.000	7.750.000.000
Ngân hàng Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long - CN Chợ lớn	1.520.000.000	-
	92.065.000.000	56.300.000.000
	242.360.116.906	304.133.258.503

Thông tin về các khoản vay ngắn hạn:

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

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

Hai khoản vay trên cùng được đảm bảo như sau:

Tài sản đảm bảo	Giá trị ghi sổ của tài sản đã thế chấp 31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<u>Thuyết minh 9:</u>		
- Thừa đất số 124-30, tờ bản đồ số 74, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức	22.269.720.000	22.269.720.000
- 5 quyền sử dụng đất tại phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	20.960.253.197	12.320.983.166
<u>Thuyết minh 17:</u>		
- Vốn góp hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức	174.399.406.544	168.810.172.182
- Giá trị 12.916.126 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức	138.308.958.423	141.866.713.274
- Giá trị 3.000.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	54.000.000.000	54.000.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Tài sản đảm bảo	Giá trị ghi sổ của tài sản đã thế chấp	
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- 5.400.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Phong Phú	55.736.035.061	55.736.035.061
- Vốn góp tại Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	95.550.000.000	95.550.000.000
- 2.119.680 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Bất Động Sản Thái Bình Dương	30.009.600.000	-
- 142.675 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	10.227.309.952	-
- 109.350 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	8.593.500.000	-
- 3.607.116 cổ phiếu đầu tư tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	31.867.800.000	-
- 3.450.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam	41.400.000.000	-
Thuyết minh 15: - Thửa đất số 1-3, tờ bản đồ số 8, phường Tam Bình, quận Thủ Đức và 17 quyền sử dụng đất tại phường An Phú, Quận 2	11.008.128.330	11.008.128.330

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

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

Cả hai khoản vay trên được đảm bảo bằng giá trị của 43 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 57,63 tỷ VND (31/12/2012: 81 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ 118,92 tỷ VND) - (Thuyết minh 9).

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

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

- Khoản vay 2 với số dư 8 tỷ VND của hợp đồng tín dụng số H.M.0242.12/HĐTD ngày 28 tháng 11 năm 2012. Khoản vay này có hạn mức tín dụng là 15 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động trong năm từ 11,5%/năm đến 13,5%/năm (31/12/2012: 15%/năm đến 17%/năm) với mục đích để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng 11 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 15,24 tỷ VND (31/12/2012: 15,24 tỷ VND). – (Thuyết minh 9).
 - Khoản vay 3 với số dư 14,5 tỷ VND của hợp đồng tín dụng số H.M.0181.13/HĐTD ngày 25 tháng 12 năm 2013. Khoản vay này có hạn mức tín dụng là 36,5 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động trong năm là 12%/năm, với mục đích để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Tập đoàn với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 16,69 tỷ VND – (Thuyết minh 9).
- (d) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.13.14 ngày 18 tháng 7 năm 2013, với hạn mức tín dụng là 13,9 tỷ VND. Khoản vay này chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động trong năm là 12%/năm, với mục đích để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được đảm bảo bằng 14 căn hộ của chung cư Trường Thọ, có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 22,06 tỷ VND - (Thuyết minh 9).
- (e) Hợp đồng tín dụng số 92/HĐ.PP-TDH ngày 20 tháng 6 năm 2011, phụ lục số 10 ngày 26 tháng 10 năm 2013. Khoản vay này có hạn mức tín dụng là 50 tỷ VND, là khoản vay tín chấp chịu lãi suất trong năm là 11,5%/năm (31/12/2012: 12%/năm) với mục đích để bổ sung vốn lưu động.
- (f) Hợp đồng tín dụng số 030/HĐCV12 ngày 16 tháng 1 năm 2012, phụ lục số 10 ngày 18 tháng 11 năm 2013. Khoản vay này có hạn mức tín dụng là 1,5 tỷ VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất trong năm là 12%/năm (31/12/2012: 12%/năm) với mục đích để bổ sung vốn lưu động.
- (g) Hợp đồng tín dụng số 1204/HĐ-DAL-TDH ngày 14 tháng 12 năm 2011, phụ lục số 10 ngày 12 tháng 12 năm 2013. Khoản vay này có hạn mức tín dụng là 13 tỷ VND, là khoản vay tín chấp và chịu lãi suất trong năm là 11%/năm (31/12/2012: 15%/năm) với mục đích để bổ sung vốn lưu động.
- (h) Hợp đồng tín dụng số 04/2013/HĐKT-NH ngày 21 tháng 3 năm 2013. Khoản vay này có hạn mức tín dụng là 20 tỷ VND, chịu lãi suất trong năm là 13%/năm, với mục đích để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bởi 3.172.550 cổ phiếu đầu tư tại Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú và 2.255.364 cổ phiếu đầu tư tại Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 lần lượt 37,15 tỷ VND và 35,67 tỷ VND - (Thuyết minh 17).

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

23. Phải trả người bán

Bao gồm trong các khoản phải trả người bán có các khoản phải trả cho các bên liên quan như sau (Thuyết minh 43):

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thương mại	68.985.214	755.373.832

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

24. Thuế phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	5.662.536.185	939.247.965
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.427.502.080	17.281.012.404
Thuế thu nhập cá nhân	49.264.708	134.426.551
Thuế tài nguyên	3.300.120	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	426.034.960	426.034.960
	8.568.638.053	18.780.721.880

Quyết toán thuế của Công ty và các công ty con 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.

25. Chi phí phải trả

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, bảo hiểm thất nghiệp	461.364.974	649.994.257
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.959.905.000	1.872.940.000
Phải trả trái tức, cổ tức	2.113.346.000	6.758.250.506
Phải trả lãi vay	3.176.550.294	3.495.843.587
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	1.328.137.582	1.328.137.582
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring Town	24.504.615.132	5.753.875.622
Ban quản lý chung cư TDH Trường Thọ	2.361.025.523	1.832.066.542
Ban quản lý chung cư TDH Phước Bình	1.883.923.969	1.327.329.579
Phải trả tạm mượn vốn	5.226.106.355	7.641.684.940
Phải trả, phải nộp khác	3.064.554.940	2.762.381.511
Phải trả trái phiếu không chuyển đổi	88.063.489.000	-
	144.143.018.769	33.422.504.126

Bao gồm trong các khoản phải trả khác có các khoản phải trả các bên liên quan như sau (Thuyết minh 45):

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

Khoản phải trả khác cho các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi suất và phải hoàn trả theo yêu cầu.

27. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Quỹ khen thưởng và phúc lợi VND	Thưởng và thù lao cho Hội đồng Quản trị VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	1.588.263.816	380.633.626	1.968.897.442
Trích quỹ	3.044.525.098	584.377.242	3.628.902.340
Khoản thu khác			
Sử dụng quỹ	(1.895.001.850)	(338.888.890)	(2.233.890.740)
Số dư cuối năm	2.737.787.064	626.121.978	3.363.909.042

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

28. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.007.754.198	1.815.504.198
Nhận vốn góp từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	49.849.144.260	54.931.780.737
Nhận vốn góp mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
	51.941.983.458	56.832.369.935

(*) Chi tiết số dư cuối năm các khoản vốn góp nhận được từ các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh như sau:

Đối tác liên doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ hợp tác	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ Tầng Kỹ thuật TP. HCM (CIH) (25%) - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Du lịch Đô Thành (12,5%) - Công ty Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (Savico) (12,5%)	Đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở 6,5ha, Phường Bình An, Quận 2, TP. HCM	50%	39.912.818.373	39.912.818.373
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	Mua cổ phần Quỹ Tăng trưởng Việt Long	-	-	657.782.909
Công ty TNHH Xây dựng nhà Vĩnh Lợi	Đầu tư xây dựng dự án khu đất 1,7ha Hiệp Bình Phước, TP. HCM	-	91.438.998	183.538.998
Công ty TNHH Xây dựng Văn Lang	Đầu tư xây dựng dự án khu đất 3,3ha Hiệp Bình Phước, TP. HCM	-	8.372.110.343	8.372.110.343
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	Dự án Khu đô thị mới 15ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, TP. HCM	49%	1.472.776.546	5.805.530.114
			49.849.144.260	54.931.780.737

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

29. Vay và nợ dài hạn

	30/6/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay dài hạn (*)		
Vay ngân hàng	269.350.000.000	74.900.000.000
Vay các tổ chức khác	3.750.000.000	10.250.000.000
	273.100.000.000	85.150.000.000
Nợ dài hạn (*)		
Trái phiếu chuyển đổi	-	208.873.100.000
	-	208.873.100.000
	273.100.000.000	294.023.100.000

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

		31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngân hàng			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Đông Sài Gòn	(a)	-	4.400.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Á	(b)	260.870.000.000	47.500.000.000
Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long – CN Lâm Đồng	(c)	-	23.000.000.000
Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long – CN Chợ Lớn	(d)	8.480.000.000	-
Vay các tổ chức khác			
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM	(e)	3.750.000.000	10.250.000.000
Trái phiếu phát hành			
Trái phiếu chuyển đổi	(f)	-	208.873.100.000
		273.100.000.000	294.023.100.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

- (a) Hợp đồng vay số 11.33.002/HĐTD ngày 28 tháng 1 năm 2011, có hạn mức tín dụng là 40 tỷ VND, chịu lãi suất thả nổi dao động từ 14,5%/năm đến 15%/năm (31/12/2012: từ 19%/năm đến 21%/năm) với mục đích sử dụng là để tài trợ dự án Khu dân cư Trung Tâm thị trấn Bến Lức giai đoạn 2. Khoản vay này được đảm bảo bằng 43 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 57,63 tỷ VND (31/12/2012: 81 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ có giá trị ghi sổ là 118,92 tỷ VND) - (Thuyết minh 9).

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 4,4 tỷ VND – (Thuyết minh 22).

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

- Khoản vay 1 với số dư 81,77 tỷ VND của hợp đồng vay số HM12/0334/HCM-BTT01 ngày 31 tháng 7 năm 2013. Khoản vay này có hạn mức tín dụng là 150 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động trong năm từ 12,8%/năm đến 16,6%/năm (31/12/2012: 15%/năm đến 20%/năm), với mục đích để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bởi các tài sản theo Thuyết minh 22(a). Chi tiết số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:
 - 12,33 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 4,11 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 1 năm 2015, và quý cuối cùng sẽ được hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2015;
 - 20 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 5 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2015, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2016;
 - 23,56 tỷ VND sẽ được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 5,89 tỷ VND, bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2016, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2017; và
 - 25,88 tỷ VND được hoàn trả hàng quý, mỗi quý trả 6,47 tỷ VND bắt đầu từ ngày 10 tháng 10 năm 2017, và quý cuối cùng sẽ hoàn trả vào ngày 10 tháng 7 năm 2018.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại 31 tháng 12 năm 2013 là 14,7 tỷ VND (Thuyết minh 22).

- Khoản vay 2 với số dư 51,1 tỷ VND của hợp đồng vay số TD11/024/HCM-BTT01 ngày 31 tháng 7 năm 2013. Khoản vay này có hạn mức tín dụng là 100 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động trong năm từ 14,5%/năm đến 19,5%/năm (31/12/2012: 18,0%/năm đến 20,5%/năm) với mục đích để góp vốn thanh toán chi phí quyền sử dụng đất và chi phí di dời nhà xưởng của dự án “Nhà ở và trung tâm thương mại dịch vụ tại phường Phước Long B, Quận 9”. Khoản vay này được đảm bảo bằng vốn cổ phần của công ty đầu tư vào công ty con với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 143,77 tỷ VND (31/12/2012: 143,77 tỷ VND). Khoản vay dài hạn này còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 9,20 tỷ VND - (Thuyết minh 22).

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

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

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

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 32 tỷ VND - (Thuyết minh 22)

- (c) Hợp đồng vay số DD.001.09/HĐTD ngày 20 tháng 7 năm 2009, khoản vay này có hạn mức tín dụng là 50 tỷ VND và chịu lãi suất thả nổi có điều chỉnh dao động trong năm là 13,5%/năm đến 16,0%/năm (31/12/2012: 18%/năm đến 19%/năm) với mục đích sử dụng để tài trợ cho dự án Trung tâm thương mại Phan Chu Trinh, Đà Lạt.

Toàn bộ khoản vay này đã được thanh toán vào ngày 20 tháng 1 năm 2014.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

- (d) Hợp đồng vay số D.A.0096.13/HĐTD ngày 9 tháng 8 năm 2013. Khoản vay này có hạn mức tín dụng là 10 tỷ VND, chịu lãi suất trong năm là 12%/năm, với mục đích để góp vốn kinh doanh với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Sài Gòn (“SATRASECO”) để đầu tư xây dựng cao ốc trung tâm thương mại Hàng Xanh tại số 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 16,72 tỷ VND – (Thuyết minh 13).

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

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 1,52 tỷ VND (Thuyết minh 22).

- (e) Hợp đồng vay số 303/2010/HĐTD-D9TTC-TD ngày 4 tháng 8 năm 2010, khoản vay này có hạn mức tín dụng là 40 tỷ VND, chịu lãi suất trong năm là 12,33%/năm (31/12/2012: 12,9%/năm) với mục đích sử dụng để tài trợ cho dự án Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9. Khoản vay được đảm bảo quỹ bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp vừa và nhỏ Thành phố Hồ Chí Minh.

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 này sẽ được hoàn trả trong 3 kỳ bằng nhau mỗi quý với mỗi kỳ trả 1,25 tỷ VND bắt đầu từ ngày 15 tháng 2 năm 2015.

Số dư nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 6,5 tỷ VND - (Thuyết minh 22).

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

30. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	378.750.000.000	434.907.537.026	(2.962.357.112)	1.568.631.952	436.553.963.709	46.641.542.530	22.765.702.124	1.318.225.020.229
Tăng trong năm	-	-	-	-	29.863.920.434	689.649.557	2.278.375.041	32.831.945.032
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	32.777.805.591	32.777.805.591
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	29.863.920.434	635.510.116	(30.499.430.550)	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	54.139.441	-	54.139.441
Giảm trong năm	-	-	-	(1.530.877.140)	(2.051.758.271)	-	(7.160.960.397)	(10.743.595.808)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(6.240.051.284)	(6.240.051.284)
Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc	-	-	-	-	-	-	(45.000.000)	(45.000.000)
Giảm khác trong năm	-	-	-	(1.530.877.140)	(2.051.758.271)	-	(875.909.113)	(4.458.544.254)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	378.750.000.000	434.907.537.026	(2.962.357.112)	37.754.812	466.366.125.872	47.331.192.087	17.883.116.768	1.340.313.369.453
Tăng trong năm	2.754.200.000	3.279.670.000	-	-	556.752.264	645.613.236	21.677.803.255	28.914.038.755
Phát hành cổ phiếu trong năm	2.754.200.000	3.279.670.000	-	-	-	-	-	6.033.870.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	21.677.803.255	21.677.803.255
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	550.139.163	645.613.236	-	1.195.752.399
Tăng khác	-	-	-	-	6.613.101	-	-	6.613.101
Giảm trong năm	-	-	(1.250.000)	(37.754.812)	(2.637.009.227)	(329.868.012)	(5.070.924.024)	(8.076.806.075)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.250.000)	-	-	-	-	(1.250.000)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	(1.195.752.399)	(1.195.752.399)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-
Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc	-	-	-	-	-	-	(3.628.902.340)	(3.628.902.340)
Giảm khác trong năm	-	-	-	(37.754.812)	(2.637.009.227)	(329.868.012)	(45.000.000)	(45.000.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	381.504.200.000	438.187.207.026	(2.963.607.112)	-	462.285.868.909	47.646.937.311	34.489.995.999	1.361.150.602.133

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

(c) Cổ phiếu

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

Biến động số lượng cổ phiếu trong năm như sau:

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

31. Cổ tức

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

32. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

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

(b) Quỹ dự phòng tài chính

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

33. Lợi ích cổ đông thiểu số

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	75.054.037.193	97.008.772.936
Vốn góp trong năm	15.000.000.000	1.000.000.000
Lỗ thuần phân bổ vào lợi ích cổ đông thiểu số trong năm	(2.218.477.110)	(5.283.831.358)
Cổ tức	-	(8.661.060)
Thanh lý công ty con	-	(17.688.929.799)
Quỹ khác trích lập từ lợi ích cổ đông thiểu số	(5.407.837)	26.686.474
Số dư cuối năm	87.830.152.246	75.054.037.193

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản giữ hộ	27.043.058.000	27.043.058.000

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	2013 VND	2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
▪ Doanh thu từ bán hàng hóa	297.477.284.257	156.226.305.132
▪ Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	150.468.398.165	130.849.418.800
▪ Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	1.943.606.147	1.307.831.396
	449.889.288.569	288.383.555.328
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Chiết khấu hàng bán	-	51.170.158
▪ Hàng bán bị trả lại	40.272.112.724	88.396.636.532
▪ Thuế xuất khẩu	135.606.617	-
	40.407.719.341	88.447.806.690
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
▪ Doanh thu từ bán hàng hóa	257.069.564.916	67.829.668.600
▪ Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	150.468.398.165	130.798.248.642
▪ Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	1.943.606.147	1.307.831.396
	409.481.569.228	199.935.748.638

36. Giá vốn hàng bán

	2013 VND	2012 VND
Giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn của hàng hóa đã bán	157.881.046.862	58.321.132.416
▪ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	120.878.133.081	91.517.142.866
▪ Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.139.058.694	1.225.524.676
	279.898.238.637	151.063.799.958

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

37. Doanh thu hoạt động tài chính

	2013 VND	2012 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	2.668.077.780	3.478.268.428
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	15.651.000	798.779.812
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.602.873.781	22.299.619.396
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	145.201	1.826.121.487
Lãi hoạt động đầu tư chứng khoán	-	50.171.969.656
Doanh thu hoạt động tài chính khác	9.768.000	36.204.512
	6.296.515.762	78.610.963.291

38. Chi phí tài chính

	2013 VND	2012 VND
Chi phí lãi vay	54.578.493.277	51.177.074.994
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	410.736
Chi phí hoạt động đầu tư chứng khoán	22.422.099	3.974.763.431
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	(2.791.470.499)	(7.926.323.920)
Chi phí tài chính khác	1.041.508	-
	51.810.486.385	47.225.925.241

39. Thu nhập khác

	2013 VND	2012 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	829.662.702	1.648.846.403
Phạt vi phạm hợp đồng	2.319.241.879	2.826.776.551
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	977.298.710
Thu nhập khác	1.229.579.343	1.289.848.924
	4.378.483.924	6.742.770.588

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

40. Chi phí khác

	2013 VND	2012 VND
Chi phí thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	709.640.635	2.701.133.013
Phạt vi phạm hợp đồng	1.461.818.426	-
Chi phí khác	623.364.339	606.489.851
	2.794.823.400	3.307.622.864

41. Thuế thu nhập

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	479.230.883
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	4.341.296.758	2.744.845.403
	4.341.296.758	3.224.076.286
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
Ghi giảm tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	234.134.215
	-	234.134.215
Chi phí thuế TNDN	4.341.296.758	3.458.210.501

Quyết toán thuế của Tập đoàn 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.

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(b) Chi phí thuế TNDN hiện hành

	2013 VND	2012 VND
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	23.800.622.903	30.952.184.734
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	(18.990.998.154)	(44.290.092.847)
- Các khoản điều chỉnh tăng	7.641.518.463	7.312.600.680
+ <i>Chi phí không được khấu trừ</i>	7.641.518.463	7.312.600.680
- Các khoản điều chỉnh giảm	(26.632.516.617)	(51.602.693.527)
+ <i>Giao dịch nội bộ Tập đoàn không ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại</i>	(26.413.702.043)	(47.099.950.281)
+ <i>Lỗ tính thuế sử dụng</i>	(218.814.574)	(4.502.743.246)
Lợi nhuận/(lỗ) tính thuế	4.809.624.749	(13.337.908.113)
+ <i>Lỗ từ công ty mẹ và các công ty con</i>	(12.638.290.299)	(26.501.361.531)
+ <i>Lợi nhuận từ các công ty con</i>	17.447.915.048	13.163.453.418
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	25%	25%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.361.978.762	3.290.863.355
Ảnh hưởng của các thuế suất khác của công ty con	(20.682.004)	-
Thuế TNDN được giảm cho công ty con	-	(66.787.069)
	4.341.296.758	3.224.076.286

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty mẹ

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

Các công ty con

Ngoài Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức, các công ty con của Tập đoàn có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 25% trên lợi nhuận tính thuế.

Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức ("Huế-Nhà Thủ Đức")

Theo các điều khoản trong Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh, Huế-Nhà Thủ Đức có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 10% trên lợi nhuận tính thuế trong vòng 15 năm kể từ ngày dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và được miễn giảm thuế thu nhập phải nộp 4 năm kể từ ngày có thu nhập chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo.

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

42. Lãi trên cổ phiếu

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Tập đoàn là 21.677.803.255 VND (năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012: 32.777.805.591 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 37.895.307 cổ phiếu (năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012: 37.695.010 cổ phiếu), được tính như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận sau thuế trong năm	21.677.803.255	32.777.805.591
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	21.677.803.255	32.777.805.591

(ii) Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân gia quyền

	2013 VND	2012 VND
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành năm trước mang sang	37.695.010	37.695.010
Cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm	200.349	-
Ảnh hưởng của số cổ phiếu do chính Tập đoàn đang nắm giữ	(52)	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cuối năm	37.895.307	37.695.010

43. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(b) Rủi ro tín dụng

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

(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

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

	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền	(α)	42.774.569.245	31.501.218.035
Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	(β)	309.320.349.526	282.720.827.113
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	(δ)	31.408.882.171	2.608.882.171
Tài sản dài hạn khác – ký quỹ	(μ)	10.328.444.000	14.328.444.000
		393.832.244.942	331.159.371.319

(a) Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	31/12/2013 VND	1/1/2013 VND
Trong hạn	222.186.312.986	236.273.060.461
Quá hạn dưới 1 năm	72.026.242.797	33.470.294.431
Quá hạn từ 1– 2 năm	3.498.926.469	4.181.756.584
Quá hạn trên 2 năm	11.608.867.274	8.795.715.637
	309.320.349.526	282.720.827.113

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

(đ) Các khoản đầu tư ngắn hạn

Tập đoàn giới hạn ảnh hưởng của rủi ro tín dụng bằng cách cho các hoặc các Công ty liên quan vay và đầu tư chứng khoán (Thuyết minh 8 và thuyết minh 17).

(μ) Ký quỹ

Ký quỹ dự án dài hạn cho thuê văn phòng và thực hiện Dự án Chân Mây Lăng Cô – (Thuyết minh số 20).

(c) Rủi ro thanh khoản

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

31 tháng 12 năm 2013

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Phải trả người bán	44.252.599.975	44.252.599.975	44.252.599.975	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	144.143.018.769	144.143.018.769	144.143.018.769	-	-
Vay ngắn hạn	150.295.116.906	160.993.264.362	160.993.264.362	-	-
Phải trả người lao động	6.429.035.788	6.429.035.788	6.429.035.788	-	-
Chi phí phải trả	13.558.127.029	13.558.127.029	13.558.127.029	-	-
Phải trả dài hạn khác	51.941.983.458	51.941.983.458	-	-	51.941.983.458
Vay dài hạn	365.165.000.000	481.484.569.440	136.029.381.284	99.060.031.214	246.395.156.942
	775.784.881.925	902.802.598.821	505.405.427.207	99.060.031.214	298.337.140.400

1 tháng 1 năm 2013

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Phải trả người bán	47.981.478.644	47.981.478.644	47.981.478.644	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	33.422.504.126	33.422.504.126	33.422.504.126	-	-
Vay ngắn hạn	247.833.258.503	250.765.118.321	250.765.118.321	-	-
Phải trả người lao động	4.269.908.115	4.269.908.115	4.269.908.115	-	-
Chi phí phải trả	12.593.042.276	12.593.042.276	12.593.042.276	-	-
Phải trả dài hạn khác	56.832.369.935	56.832.369.935	-	-	56.832.369.935
Vay dài hạn và nợ dài hạn đến hạn trả	141.450.000.000	173.146.438.889	74.674.133.333	82.691.576.389	15.780.729.167
Trái phiếu chuyển đổi	208.873.100.000	221.869.648.444	221.869.648.444	-	-
	753.255.661.599	800.880.508.750	645.575.833.259	82.691.576.389	72.613.099.102

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

(d) Rủi ro thị trường

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(i) Rủi ro hối đoái

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

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 487,46 tỷ VND nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn của Tập đoàn chịu lãi suất thả nổi. Tập đoàn không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất.

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Vay ngắn hạn	(122.295.116.906)	(215.333.258.503)
Vay dài hạn	(365.165.000.000)	(141.450.000.000)
	(487.460.116.906)	(356.783.258.503)

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các công cụ tài chính chịu lãi suất cố định		
Tài sản tài chính (*)	64.115.431.416	316.836.905.319
Nợ phải trả tài chính	-	(134.520.259.309)
Vay ngắn hạn	(28.000.000.000)	(32.500.000.000)
Trái phiếu chuyển đổi	-	(208.873.100.000)
	36.115.431.416	(59.056.453.990)

Nếu lãi suất thị trường tăng 100 điểm cơ bản sẽ làm giảm 6,49 tỷ VND lợi nhuận thuần của Tập đoàn (2012: 5,77 tỷ VND). Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là tỷ giá hối đoái.

- (*) Bao gồm tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản cho vay có lãi suất.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(e) Giá trị hợp lý

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

	Thuyết minh	Giá trị ghi sổ 31/12/2013 VND	1/1/2013 VND
Được phân loại là tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:			
- Đầu tư dài hạn khác			
+ Chứng khoán đã niêm yết	(i)	48.830.409.952	48.830.409.952
+ Chứng khoán chưa niêm yết	(ii)	122.122.500.000	122.622.500.000
		170.952.909.952	171.452.909.952
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:	(iii)		
- Tiền và các khoản tương đương tiền	(iii)	46.057.019.340	38.063.865.960
- Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	(iii)	309.320.349.526	282.720.827.113
- Các khoản đầu tư ngắn hạn	(iii)	31.408.882.171	2.608.882.171
- Tài sản dài hạn khác – ký quỹ	(ii)	10.328.444.000	14.328.444.000
		397.114.695.037	337.722.019.244
		568.067.604.989	509.174.929.196
Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:			
- Vay ngắn hạn	(iii)	(150.295.116.906)	(247.833.258.503)
- Các khoản phải trả người bán và phải trả khác – ngắn hạn	(iii)	(208.382.781.561)	(98.266.933.161)
- Các khoản phải trả khác – dài hạn	(ii)	(51.941.983.458)	(56.832.369.935)
- Vay dài hạn và nợ dài hạn đến hạn trả	(ii)	(365.165.000.000)	(141.450.000.000)
- Trái phiếu chuyển đổi	(ii)	-	(208.873.100.000)
		(775.784.881.925)	(753.255.661.599)

- (i) Giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết trên thị trường chứng khoán của các tài sản này tại ngày báo cáo – (Thuyết minh 17).
- (ii) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (iii) Giá trị ghi sổ xấp xỉ giá trị hợp lý do kỳ thanh toán ngắn hạn của các công cụ tài chính này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	2013 VND	2012 VND
- Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu		
+ Vốn cổ phần	2.754.200.000	-
+ Thặng dư vốn cổ phần	3.279.670.000	-

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

Trong năm Tập đoàn có các giao dịch sau với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch	
	2013 VND	2012 VND
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Doanh thu cho thuê văn phòng	214.915.970	239.805.620
Dịch vụ xây lắp	444.430.517	-
Sửa chữa căn hộ	318.645.700	-
Tiền thu từ khoản vay	-	8.841.684.940
Hoàn trả khoản vay	-	1.200.000.000
Vay	-	1.500.000.000
Chi phí lãi vay	96.833.334	201.291.667
Doanh thu từ cổ tức	35.439.437	170.124.825
Hoàn trả căn hộ	-	1.481.405.418
Phí bảo vệ	431.481.814	-
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh		
Tiền thu từ khoản vay	-	2.000.000.000
Hoàn trả khoản vay	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Doanh thu bán chứng khoán	2.191.841.021	7.413.689.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	2.254.803.092
Tiền điện	590.351.614	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức		
Doanh thu cho thuê	163.636.364	240.381.818
Giảm tiền cho thuê	-	562.468.543

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

	Giá trị giao dịch	
	2013	2012
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		
Doanh thu từ Phước Long Springtown	28.410.129.068	-
Chi phí dự án từ Phước Long Springtown	23.151.123.650	-
Thu nhập cổ tức	2.706.436.800	2.706.436.800
Vốn dự án được góp	32.000.000.000	6.481.232.042
Vay	10.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	348.694.445	-
Phí môi giới	-	320.803.543
Hoàn trả căn hộ	-	62.396.311.849
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Khoản vay được cấp	-	1.500.000.000
Thuê văn phòng	50.556.600	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á		
Chi phí lãi vay	655.692.000	1.671.666.667
Lợi nhuận được chưa	1.320.000.000	2.200.000.000
Vay ngắn hạn	-	3.000.000.000
Hoàn trả khoản vay	-	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú		
Chuyển nhượng phần vốn góp	-	40.000.000.000
Công ty liên doanh		
Công ty liên doanh Thuduchouse Property Venture		
Hoàn vốn đầu tư	-	13.955.438.513
Thu nhập cổ tức	375.638.758	-
Thành viên Ban Tổng Giám Đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm Soát		
Tiền lương và thù lao	2.224.581.510	4.364.782.469

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	Số dư tại ngày	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu khách hàng (thương mại)		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Dịch vụ xây lắp	-	26.522.468.815
Doanh thu cho thuê văn phòng	22.219.785	-
Bán căn hộ	23.130.224.039	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Doanh thu cho thuê	201.532.500	454.416.700
	23.353.976.324	26.976.885.515
Phải thu khác (phi thương mại)		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức		
Thu nhập lãi từ công ty liên kết	-	4.139.864.136
Khoản vay được cấp	-	9.991.667
Tạm mượn vốn	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng		
Dịch vụ khác	-	56.006.310
Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long		
Thu nhập cổ tức	-	30.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Phải thu tiền điện	9.961.875	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP.HCM		
Tạm mượn vốn	1.841.000.000	-
Công ty Liên doanh TDH Property Ventures		
Phải thu khác	102.167.682	-
	11.953.129.557	4.235.862.113

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

	Số dư tại ngày	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<i>Trả trước người bán (thương mại)</i>		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức		
Thuê văn phòng	26.883.530.747	26.883.530.747
<i>Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức</i>		
Dịch vụ xấp lắp	2.465.405.245	96.946.279
	29.348.935.992	26.980.477.026
<i>Phải trả người bán (thương mại)</i>		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á		
Chi phí lãi vay	-	245.880.500
<i>Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức</i>		
Dịch vụ xấp lắp	68.985.214	509.493.332
	68.985.214	755.373.832
<i>Phải trả khác (phi thương mại)</i>		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		
Mượn vốn	5.266.106.355	7.641.684.940
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long</i>		
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring Town	24.504.615.132	5.753.875.622
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á</i>		
Chi phí lãi vay	33.153.000	-
	29.803.874.487	13.395.560.562

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

46. Các cam kết

(a) Chi tiêu vốn

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

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

(b) Hợp đồng thuê

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

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

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

	2013 VND	2012 VND
Chi phí nguyên vật liệu bao gồm trong chi phí sản xuất	6.739.425.687	29.611.368.813
Chi phí nhân công	80.152.639.748	67.897.732.974
Chi phí khấu hao	11.446.581.087	13.826.979.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132.148.672.611	77.569.325.207
Chi phí khác	65.922.398.829	58.152.090.681
	296.409.717.962	247.057.497.639

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

48. Các thông tin khác

Theo 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 Tập đoàn để đầu tư xây dựng chợ đầu mối phía đông thành phố và hạ tầng khu nhà ở phố chợ tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức và các ngành chức năng quản lý. Theo đó, Tập đoàn đang thực hiện quản lý và khai thác nhà lồng chợ A, nhà lồng chợ B, nhà lồng chợ C và các công trình phụ trợ khác, các tài sản này sẽ được bàn giao lại sau khi hết hạn hợp đồng thuê ký với tiểu thương kinh doanh tại chợ (ngày 03/7/2053).

49. Sự kiện phát sinh sau ngày trên bảng cân đối kế toán

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 hợp nhất cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Tập đoàn.

Ngày 26 tháng 3 năm 2014

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn



Giám đốc



Lê Chí Hiếu