

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 49

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính đăng ký trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở và môi giới bất động sản.

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại số 3 – 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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	từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Ủy viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban	
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên	
Ông Thái Duy Phương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015
Ông Lê Văn Bắc	Thành viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015
Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015
Ông Trần Quang Nhưông	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Đình Kháng	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2016



Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

**Building a better
working world**

Số tham chiếu: 61121099/17793113

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") được lập ngày 21 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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



**Building a better
working world**

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đang trong quá trình lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2013-004-1

Ngô Hồng Sơn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2211-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.363.076.380.579	771.482.285.876
110	I. Tiền	4	286.484.640.492	54.651.342.184
111	1. Tiền		286.484.640.492	54.651.342.184
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	62.083.040.022	113.916.939.977
121	1. Chứng khoán kinh doanh		86.667.000.507	128.067.000.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(24.583.960.485)	(14.150.060.530)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		617.571.474.635	192.385.309.093
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	169.886.055.068	141.841.218.014
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	48.261.181.785	8.522.224.244
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	334.461.522.171	2.620.862.171
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	67.083.862.608	39.932.049.744
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.4	(2.121.146.997)	(531.045.080)
140	IV. Hàng tồn kho	7	396.044.716.494	406.494.114.358
141	1. Hàng tồn kho		396.044.716.494	406.494.114.358
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		892.508.936	4.034.580.264
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	926.861.745
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		892.508.936	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	3.107.718.519

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015


VNĐ


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.093.569.778.292	1.342.801.874.488
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		451.094.030.291	433.071.300.491
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	14.900.000.000	26.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	6.4	436.194.030.291	407.071.300.491
220	II. Tài sản cố định		77.473.956.825	77.016.902.314
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	13.054.867.088	9.735.685.245
222	Nguyên giá		22.536.492.740	17.545.012.300
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.481.625.652)	(7.809.327.055)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	64.419.089.737	67.281.217.069
228	Nguyên giá		75.217.618.716	75.217.618.716
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.798.528.979)	(7.936.401.647)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	67.871.620.968	74.550.198.973
231	1. Nguyên giá		76.862.428.986	80.293.335.837
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(8.990.808.018)	(5.743.136.864)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		94.888.637	94.888.637
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	492.596.484.651	754.397.184.772
251	1. Đầu tư vào công ty con		79.495.449.752	440.437.701.681
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		396.772.183.787	407.249.183.787
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.052.543.000	-
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(24.723.691.888)	(93.289.700.696)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.438.796.920	3.671.399.301
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.921.079.374	901.910.000
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	25.3	2.517.717.546	2.769.489.301
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.456.646.158.871	2.114.284.160.364

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.113.425.088.798	787.454.300.364
310	I. Nợ ngắn hạn		626.276.221.051	440.705.811.125
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	92.969.646.787	74.079.269.636
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	46.433.745.887	42.076.412.424
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	4.258.313.358	4.243.184.016
314	4. Phải trả người lao động		7.666.137.573	2.034.138.592
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	12.802.928.415	12.896.139.117
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	327.272.727
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	167.863.659.697	75.667.259.294
320	8. Vay ngắn hạn	17	292.299.210.864	228.369.618.719
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.982.578.470	1.012.516.600
330	II. Nợ dài hạn		487.148.867.747	346.748.489.239
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	35.138.529.729	51.548.489.237
338	2. Vay dài hạn	17	452.010.338.018	305.200.000.002
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.343.221.070.073	1.326.829.860.000
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	1.343.221.070.073	1.326.829.860.000
411	1. Vốn cổ phần		419.647.260.000	381.504.200.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		419.647.260.000	381.504.200.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		395.926.904.698	434.069.964.698
418	3. Quỹ đầu tư và phát triển		465.882.956.723	465.607.536.723
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		61.763.948.652	45.648.158.579
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		6.144.185.009	22.409.085.656
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		55.619.763.643	23.239.072.923
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.456.646.168.871	2.114.284.160.364


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	566.047.057.120	423.453.435.894
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	3.470.507.904	46.130.241.094
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	562.576.549.216	377.323.194.800
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	491.770.848.291	324.434.118.570
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		70.805.700.925	52.889.076.230
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	56.008.070.891	58.061.032.377
22	7. Chi phí tài chính	21	(3.751.211.400)	39.283.467.663
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		50.583.553.832	49.562.352.412
25	8. Chi phí bán hàng	22	3.685.913.256	4.531.858.759
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	64.117.829.815	43.781.047.925
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		62.761.240.145	23.353.734.260
31	11. Thu nhập khác	24	5.572.394.584	5.851.415.807
32	12. Chi phí khác	24	677.661.512	1.483.681.217
40	13. Lợi nhuận khác	24	4.894.733.072	4.367.734.590
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		67.655.973.217	27.721.468.850
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.2	8.784.437.819	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.3	251.771.755	377.657.632
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		58.619.763.643	27.343.811.218

Thanh

Minh Tuấn



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Ngày 21 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG – THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		496.107.519.836	314.774.638.927
02	Tiền chi trả cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(183.594.124.789)	(209.684.388.532)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(16.392.096.776)	(13.265.286.967)
04	Tiền chi trả lãi vay		(58.702.361.737)	(46.815.743.373)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	25.2	(1.467.349.947)	(472.944.915)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		264.860.914.538	124.373.516.414
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(105.940.417.294)	(81.727.202.635)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		394.872.083.831	87.182.588.919
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.991.480.440)	(3.640.650.936)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		48.974.457	1.372.862.844
23	Tiền chi cho vay		(362.240.660.000)	(31.750.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		74.500.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(101.899.338.615)	(101.248.705.245)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		92.865.033.961	137.331.209.445
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.323.697.155	27.149.174.581
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(286.393.773.482)	29.213.890.689
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	2.927.054.639
33	Tiền thu từ đi vay		787.240.416.356	284.808.139.702
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(625.735.008.397)	(387.107.222.097)
36	Tiền chi trả cổ tức	18.4	(38.150.420.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		123.354.987.959	(99.372.027.756)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG – THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		231.833.298.308	17.024.451.852
60	Tiền đầu năm		54.651.342.184	37.626.890.332
70	Tiền cuối năm	4	286.484.640.492	54.651.342.184


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch là TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở và môi giới bất động sản.

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại số 3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 106 (31 tháng 12 năm 2014: 103).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT - Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã điều chỉnh lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng của năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 28.

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- ▶ Chi phí để có quyền sử dụng đất lâu dài hoặc có thời hạn;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho các nhà thầu; và
- ▶ Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 6 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài thì không được trích hao mòn.

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.10 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.11 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát 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 doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau.

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán.
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau.

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.16 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu khi Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận lãi hoặc lỗ khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho các hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch hoặc các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. TIỀN

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	165.407.996	102.500.646
Tiền gửi ngân hàng	<u>286.319.232.496</u>	<u>54.548.841.538</u>
TỔNG CỘNG	<u>286.484.640.492</u>	<u>54.651.342.184</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu niêm yết	43.099.200.507	43.099.200.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	43.567.800.000	84.967.800.000
TỔNG CỘNG	86.667.000.507	128.067.000.507
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(24.583.960.485)	(14.150.060.530)
GIÁ TRỊ THUẬN	62.083.040.022	113.916.939.977

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	VNĐ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VNĐ	Số lượng	Giá trị VNĐ
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Phát triển				
Hạ tầng và Bất động sản				
Thái Bình Dương ("PPI")	2.400.000	24.278.390.555	2.000.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần				
Xây dựng số 5 ("SC5")	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo				
hiểm Dầu khí Việt Nam ("PVI")	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
TỔNG CỘNG		43.099.200.507		43.099.200.507
Dự phòng giảm giá chứng				
khoán kinh doanh niêm yết		(23.353.341.509)		(12.919.441.554)
GIÁ TRỊ THUẬN		19.745.858.998		30.179.758.953
Cổ phiếu chưa niêm yết:				
Ngân hàng Thương mại Cổ				
phần Phương Đông	3.967.827	31.867.800.000	3.607.116	31.867.800.000
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
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 Đầu tư				
Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
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 Tài chính				
Đệt may Việt Nam	-	-	3.450.000	41.400.000.000
TỔNG CỘNG		43.567.800.000		84.967.800.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán				
kinh doanh chưa niêm yết		(1.230.618.976)		(1.230.618.976)
GIÁ TRỊ THUẬN		42.337.181.024		83.737.181.024

Giá trị đầu tư vào các chứng khoán PPI, SC5 và PVI đã được dùng để thế chấp cho khoản vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Chi tiết tăng giảm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Số đầu năm	14.150.060.530	34.721.599.930
Dự phòng trích lập trong năm	11.558.390.559	3.443.025.600
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(1.124.490.604)</u>	<u>(24.014.565.000)</u>
Số cuối năm	<u>24.583.960.485</u>	<u>14.150.060.530</u>

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cổ phiếu niêm yết như sau:

Tên công ty	Số lượng cổ phiếu	Giá trị	Giá trị ghi sổ	Dự phòng giảm giá
		thị trường		
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	2.400.000	12.720.000.000	24.278.390.555	(11.558.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	156.942	4.237.433.998	10.227.309.952	(5.989.875.954)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	109.350	2.788.425.000	8.593.500.000	<u>(5.805.075.000)</u>
TỔNG CỘNG				<u>(23.353.341.509)</u>

Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh chưa niêm yết như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ	Vốn chủ	Giá trị ghi sổ	Dự phòng giảm giá	
	sở hữu	sở hữu			VNĐ
	(%)				
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	17,29	18.909.086.316	4.500.000.000	<u>(1.230.618.976)</u>	

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	46.865.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	24.000.000.000	34.000.000.000
Phải thu khách hàng khác	55.795.205.702	62.726.071.052
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	<u>43.225.849.366</u>	<u>45.115.146.962</u>
TỔNG CỘNG	<u>169.886.055.068</u>	<u>141.841.218.014</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Doanh Bảo An	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Kỹ Thuật Cơ Điện lạnh Thương mại và Xây dựng Phố Việt	7.545.288.130	-
Trả trước cho người bán khác	10.715.893.655	6.566.067.256
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	1.956.156.988
TỔNG CỘNG	48.261.181.785	8.522.224.244

6.3 Phải thu về cho vay

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho các cá nhân vay (*)	333.840.660.000	-
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 26)	-	2.000.000.000
Các khoản cho vay khác	620.862.171	620.862.171
	<u>334.461.522.171</u>	<u>2.620.862.171</u>
Dài hạn		
Cho các bên liên quan vay (Thuyết minh số 26)	14.900.000.000	26.000.000.000
TỔNG CỘNG	349.361.522.171	28.620.862.171

(*) Chi tiết các khoản cho các cá nhân vay được trình bày như sau:

Bên nhận vay	Số cuối năm	Kỳ hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VNĐ			
Cá nhân 1	35.281.000.000	3	8	Tín chấp
Cá nhân 2	35.255.820.000	3	8	Tín chấp
Cá nhân 3	35.216.860.000	3	8	Tín chấp
Cá nhân 4	35.216.000.000	3	8	Tín chấp
Cá nhân 5	35.216.000.000	3	8	Tín chấp
Cá nhân 6	35.216.000.000	3	8	Tín chấp
Cá nhân 7	35.215.980.000	3	8	Tín chấp
Các cá nhân khác	87.223.000.000	3	8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	333.840.660.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú mượn vốn	11.494.250.000	-
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	10.000.000.000	20.000.000.000
Cho công ty khác mượn vốn	8.965.069.563	1.378.810.563
Lãi cho vay	5.463.064.297	3.156.342.278
Chi phí trả hộ cho Ban Quản lý chung cư Trường Thọ	4.202.181.022	3.838.993.705
Chi phí trả hộ cho Ban Quản lý chung cư Phước Bình	2.666.283.259	1.767.715.575
Tạm ứng cho nhân viên	1.846.545.339	2.080.816.804
Thuế và các khoản phạt vi phạm hành chính chi trả hộ	1.492.504.012	1.492.504.012
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	6.210.301.328	2.753.107.725
Phải thu khác	14.743.663.788	3.463.759.082
	<u>67.083.862.608</u>	<u>39.932.049.744</u>
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	436.194.030.291	404.377.420.491
Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	2.693.880.000
TỔNG CỘNG	<u>436.194.030.291</u>	<u>407.071.300.491</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	<u>(2.121.146.997)</u>	<u>(531.045.080)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>501.156.745.902</u>	<u>446.472.305.155</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	17.520.355.249	2.625.161.441
<i>Phải thu các bên khác</i>	483.636.390.653	443.847.143.714

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(531.045.080)	-
Hoàn nhập trong năm	531.045.080	-
Dự phòng trích lập trong năm	<u>(2.121.146.997)</u>	<u>(531.045.080)</u>
Số cuối năm	<u>(2.121.146.997)</u>	<u>(531.045.080)</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4 Phải thu khác (tiếp theo)

(*) Chi tiết phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh:

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm	Số cuối năm	Số đầu năm
VNĐ				
Ngân hạn				
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước	Hợp tác kinh doanh phân bón	80%	10.000.000.000	20.000.000.000
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long)	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9	66,9%	193.237.955.786	173.238.804.166
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65%	92.745.943.841	84.999.894.442
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%	62.716.515.620	58.119.015.620
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng trường Trung học Tư thục Tiến Thịnh với diện tích 0,6 ha tại Đường Nguyễn Thị Thập, Quận 7	60%	48.000.000.000	48.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạt phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	65%	19.349.943.387	19.349.943.387
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác đầu tư kinh doanh Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 - 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45%	20.143.671.657	19.307.945.255
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Hợp tác đầu tư dự án khu tái định cư 20 ha Tam Tân tại Xã Tân An Hội, Củ Chi	40%	-	1.361.817.621
TỔNG CỘNG			436.194.030.291	404.377.420.491
			446.194.030.291	424.377.420.491

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

7. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án và giá trị hàng hóa như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án		
Chung cư TDH Phước Long, Quận 9	69.006.744.841	35.431.863.281
Khu nhà ở 6,8 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	66.689.510.808	61.637.204.323
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	57.731.896.002	98.439.687.466
Khu Đô thị Dịch vụ Thương mại - Long Hội	44.507.607.421	20.856.257.976
Khu Đô thị Trung tâm Thương mại và Dịch vụ Phước Long Spring Town 3,7 ha, Quận 9	40.026.709.482	50.169.242.046
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	38.499.120.000	43.441.555.000
Khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	26.240.987.422	28.044.215.766
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	20.723.773.700	21.076.023.416
Chợ Đầu mối Nông sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	9.426.554.775	7.546.728.443
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	7.973.260.787	8.306.110.787
Khu đất liên doanh 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	3.861.433.206	5.629.315.366
Dự án TDH Tocontap	3.407.751.473	3.313.251.473
Khu đất 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	663.995.899	663.995.899
Chung cư Phước Bình, Quận 9	502.662.593	772.292.593
Khu đất Hiệp Phú, Quận Thủ Đức	151.924.588	151.924.588
Khu dân cư 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	-	4.592.578.690
Khu nghỉ dưỡng La Sapinnette Lăng Cô	-	445.713.268
	<u>390.209.426.245</u>	<u>391.313.453.629</u>
Hàng hóa - xuất khẩu	-	7.806.628.886
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	5.835.290.249	7.374.031.843
TỔNG CỘNG	<u>396.044.716.494</u>	<u>406.494.114.358</u>

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 17).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho các dự án đang triển khai của Công ty được vốn hóa trong năm là 1.249.206.331 VNĐ (năm 2014: 14.279.059.742 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Số đầu năm	10.481.887.435	5.538.686.348	1.401.638.517	122.800.000	17.545.012.300
Mua mới	-	4.991.480.440	-	-	4.991.480.440
Số cuối năm	10.481.887.435	10.530.166.788	1.401.638.517	122.800.000	22.536.492.740
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.107.526.147	1.898.035.412	1.401.638.517	122.800.000	6.530.000.076
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	4.321.073.072	1.963.815.466	1.401.638.517	122.800.000	7.809.327.055
Khấu hao trong năm	411.959.206	1.260.339.391	-	-	1.672.298.597
Số cuối năm	4.733.032.278	3.224.154.857	1.401.638.517	122.800.000	9.481.625.652
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	6.160.814.363	3.574.870.882	-	-	9.735.685.245
Số cuối năm	5.748.855.157	7.306.011.931	-	-	13.054.867.088

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	13.660.656.315	61.556.962.401	75.217.618.716
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.074.274.315	-	5.074.274.315
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	7.936.401.647	-	7.936.401.647
Hao mòn trong năm	2.862.127.332	-	2.862.127.332
Số cuối năm	10.798.528.979	-	10.798.528.979
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	5.724.254.668	61.556.962.401	67.281.217.069
Số cuối năm	2.862.127.336	61.556.962.401	64.419.089.737

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm	80.293.335.837
Thanh lý	<u>(3.430.906.851)</u>
Số cuối năm	<u>76.862.428.986</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	5.743.136.864
Khấu hao trong năm	3.419.216.496
Thanh lý	<u>(171.545.342)</u>
Số cuối năm	<u>8.990.808.018</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>74.550.198.973</u>
Số cuối năm	<u>67.871.620.968</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 11.1</i>)	79.495.449.752	440.437.701.681
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 11.2</i>)	396.772.183.787	407.249.183.787
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 11.3</i>)	<u>41.052.543.000</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>517.320.176.539</u>	<u>847.686.885.468</u>
Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn (<i>Thuyết minh số 11.4</i>)	<u>(24.723.691.888)</u>	<u>(93.289.700.696)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>492.596.484.651</u>	<u>754.397.184.772</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

11.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm	Tỷ lệ biểu quyết	Số đầu năm	Tỷ lệ biểu quyết
	Vốn đầu tư VNĐ	%	Vốn đầu tư VNĐ	%
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	37.000.000.000	100	37.000.000.000	100
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	99,6	24.889.158.681	99,6
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	12.575.291.071	75	12.100.000.000	75
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4.200.000.000	70	4.200.000.000	70
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	831.000.000	100	831.000.000	58
Công ty TNHH Thông Đức	-	-	158.310.000.000	71,96
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	-	-	143.766.000.000	70
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long)	-	-	59.341.543.000	61,94
TỔNG CỘNG	79.495.449.752		440.437.701.681	
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty con	(10.980.021.859)		(79.066.925.309)	
GIÁ TRỊ THUẬN	68.515.427.893		361.370.776.372	

Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("TDM") là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000050 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 1 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDM có trụ sở chính tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Khu phố 5 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TDM là quản lý và kinh doanh chợ.

Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB") là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0304029762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 9 năm 2005 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. DAB có trụ sở chính tại số 4, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DAB là sản xuất, mua bán nước đá tinh khiết.

Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức ("HTD") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đầu tư số 312031000042 do Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 7 tháng 10 năm 2009 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. HTD có trụ sở chính tại Thôn Lập An, Thị trấn Lăng Cô, Huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam. Hoạt động chính của HTD là xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ nhà hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức ("TTD") là một công ty trách nhiệm hữu hạn với hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4102019420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 12 năm 2003 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TTD có trụ sở chính tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TTD là cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới và mua bán hàng hóa.

Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading ("TDW") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo GCNĐKKD số 0312561784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 10 năm 2013 và theo các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. TDW có trụ sở chính tại số 3-5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TDW là bán buôn vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Tỷ lệ		Số đầu năm		Tỷ lệ	
			Vốn đầu tư	biểu quyết	%	Vốn đầu tư	biểu quyết	%		
			VNĐ		VNĐ		VNĐ		VNĐ	
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	129.161.260.800	40	129.161.260.800	40	129.161.260.800	40	129.161.260.800	40
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Bất động sản	Đang hoạt động	95.550.000.000	49	95.550.000.000	49	95.550.000.000	49	95.550.000.000	49
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Bất động sản	Đang hoạt động	57.000.000.000	30	54.000.000.000	30	54.000.000.000	30	54.000.000.000	30
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	54.400.000.000	27	54.400.000.000	27	54.400.000.000	27	54.400.000.000	27
Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture	Bất động sản	Đang hoạt động	32.427.061.487	50	41.129.061.487	50	41.129.061.487	50	41.129.061.487	50
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49	26.695.200.000	22,49
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Quảng cáo	Đang hoạt động	1.229.000.000	24,58	1.229.000.000	24,58	1.229.000.000	24,58	1.229.000.000	24,58
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20	309.661.500	20	309.661.500	20
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Thiết kế và xây lắp	Đang hoạt động	-	-	4.775.000.000	-	4.775.000.000	-	4.775.000.000	47,75
TỔNG CỘNG			396.772.183.787		407.249.183.787		407.249.183.787		407.249.183.787	
Dự phòng các khoản đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát			(13.743.670.029)		(14.222.775.387)		(14.222.775.387)		(14.222.775.387)	
GIÁ TRỊ THUẬN			383.028.513.758		393.026.408.400		393.026.408.400		393.026.408.400	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

11.3 Đầu tư tài chính dài hạn khác

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>Vốn đầu tư VNĐ</i>	<i>Vốn đầu tư VNĐ</i>
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	29.773.543.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	10.269.000.000	-
Công ty TNHH Thông Đức	1.010.000.000	-
TỔNG CỘNG	41.052.543.000	-

11.4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

11.4.1 Chi tiết tăng giảm dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Năm nay</i>	<i>VNĐ Năm trước</i>
Số đầu năm	93.289.700.696	83.229.553.654
Dự phòng trích lập trong năm	5.529.735.476	10.060.147.042
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(74.095.744.284)	-
Số cuối năm	<u>24.723.691.888</u>	<u>93.289.700.696</u>

11.4.2 Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Vốn chủ sở hữu VNĐ</i>	<i>Giá trị ghi sổ VNĐ</i>	<i>Dự phòng giảm giá</i>
Công ty con				
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	100	15.650.620.456	24.889.158.681	(9.238.538.225)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	75	11.263.142.043	12.575.291.071	(1.312.149.028)
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	100	401.665.394	831.000.000	(429.334.606)
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22,49	59.440.722.509	26.695.200.000	(13.326.981.508)
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	24,58	2.997.422.749	1.229.000.000	(416.688.521)
TỔNG CỘNG				<u>(24.723.691.888)</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	89.467.841.400	70.079.718.800
Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	2.824.524.383	2.514.984.579
Phải trả người bán ngắn hạn khác	677.281.004	1.484.566.257
TỔNG CỘNG	<u>92.969.646.787</u>	<u>74.079.269.636</u>

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	46.433.745.887	41.982.899.801
Bên liên quan trả tiền trước	-	93.512.623
TỔNG CỘNG	<u>46.433.745.887</u>	<u>42.076.412.424</u>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 25.2</i>)	-	5.676.719.300	(1.467.349.947)	4.209.369.353
Thuế thu nhập cá nhân	16.232.836	1.508.886.088	(1.476.174.919)	48.944.005
Thuế giá trị gia tăng	3.800.916.220	9.620.127.530	(13.421.043.750)	-
Khác	426.034.960	-	(426.034.960)	-
TỔNG CỘNG	<u>4.243.184.016</u>	<u>16.805.732.918</u>	<u>(16.790.603.576)</u>	<u>4.258.313.358</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Phí thu hộ tiền cho thuê ô vữa	214.340.684	307.551.386
TỔNG CỘNG	<u>12.802.928.415</u>	<u>12.896.139.117</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	89.663.922.529	48.864.355.395
Phải trả tạm mượn vốn	47.606.831.664	5.266.106.355
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.182.750.000	1.020.000.000
Phải trả cho các trái chủ	6.630.000.000	8.212.600.000
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Phước Bình	2.991.973.700	2.438.320.842
Phải trả lãi vay	2.735.328.237	2.862.017.997
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.721.549.457	1.827.554.551
Ban quản lý dự án chung cư TDH Trường Thọ	2.523.525.992	3.205.157.131
Phải trả cổ tức, trái tức	1.379.513.500	1.649.134.000
Khác	1.428.264.618	322.013.023
	<u>167.863.659.697</u>	<u>75.667.259.294</u>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	24.019.525.782	29.059.748.573
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.372.110.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.720.429.048	2.467.329.777
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu 1,7 ha Hiệp Bình Phước	174.229.556	91.438.998
Nhận góp vốn liên doanh dự án Hiệp Bình Chánh của Công ty Bất động sản Dương Trần	100.000.000	-
Nhận góp vốn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Khu đô thị mới Bình Chiểu	-	1.472.776.546
	<u>35.138.529.729</u>	<u>41.548.489.237</u>
TỔNG CỘNG	<u>203.002.189.426</u>	<u>117.215.748.531</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>134.728.343.212</i>	<i>55.141.862.896</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>68.273.846.214</i>	<i>62.073.885.635</i>

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

17. VAY

Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VNĐ	
			Số cuối năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 17.1)	194.810.109.540	148.005.008.395	141.774.719.864	
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 17.2)	185.529.491.000	161.405.000.000	114.024.491.000	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 17.3)	25.000.000.000	-	26.500.000.000	
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 17.4)	16.000.000.000	48.000.000.000	10.000.000.000	
	421.339.600.540	357.410.008.395	292.299.210.864	
Dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 17.2)	600.664.829.018	453.854.491.002	452.010.338.018	
TỔNG CỘNG	1.022.004.429.558	811.264.499.397	744.309.548.882	

17.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

Số cuối năm	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	VNĐ	
				%/ năm	Hình thức đảm bảo
Vay ngân hàng					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	9	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2016 đến ngày 28 tháng 9 năm 2016	Từ 8,5 đến 9	Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh và 2.000.000 cổ phiếu PPI, 142.675 cổ phiếu SC5, 109.350 cổ phiếu PVI	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	9	Từ ngày 23 tháng 7 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2016	8,3	Quyền sử dụng đất 652m ² tại Tam Bình, quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5m ² tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn	9	Từ ngày 4 tháng 3 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2016	10	20 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	12	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2016 đến ngày 10 tháng 11 năm 2016	Từ 8,5 đến 10	32 thửa đất tại Huyện Bến Lức, Long An	
TỔNG CỘNG				141.774.719.864	

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

17. VAY (tiếp theo)

17.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn Tháng	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo VNĐ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	312.664.829.018	120	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2016 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024	Từ 9 đến 9,5	Quyền sử dụng đất và nhà tại số 3 - 5 Pasteur, Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	11.814.491.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	246.370.000.000	60	Từ ngày 4 tháng 10 năm 2016 đến ngày 9 tháng 7 năm 2018	9,5	Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại Phường Bình An, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh và 2.000.000 cổ phiếu PPI, 142.675 cổ phiếu SC5, 109.350 cổ phiếu PVI
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	100.810.000.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	7.000.000.000	9	Từ ngày 15 tháng 2 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	9	Quyền sử dụng đất 652m ² tại Tam Bình, quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5m ² tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	1.400.000.000				
TỔNG CỘNG	566.034.829.018				
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả Vay dài hạn	114.024.491.000 452.010.338.018				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

17. VAY (tiếp theo)

17.3 Các khoản vay bên liên quan

Chi tiết các khoản vay từ các bên liên quan được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Kỳ hạn</i> Tháng	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/ năm	VNĐ <i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	1.500.000.000	12	Từ ngày 08 tháng 5 năm 2016 đến ngày 12 tháng 10 năm 2016	8,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon	25.000.000.000	2	Ngày 18 tháng 2 năm 2016	8,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>26.500.000.000</u>				

17.4 Các khoản vay đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay đối tượng khác được trình bày như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Kỳ hạn</i> tháng	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/ năm	VNĐ <i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam	<u>10.000.000.000</u>	3	Đến ngày 26 tháng 2 năm 2016	8	Tín chấp

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VNĐ
Số đầu năm	381.504.200.000	436.306.517.171	(2.963.607.112)	427.457.116.723	37.875.000.000	23.476.886.388	1.303.656.113.170
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	27.343.811.218	27.343.811.218
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(2.236.552.473)	-	-	-	-	(2.236.552.473)
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	2.963.607.112	-	-	-	2.963.607.112
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(792.380.732)	(792.380.732)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	275.420.000	(3.025.420.000)	(2.750.000.000)
Khác	-	-	-	-	-	(1.354.738.295)	(1.354.738.295)
Số cuối năm	381.504.200.000	434.069.964.698	-	427.457.116.723	38.150.420.000	45.648.158.579	1.326.829.860.000
Năm nay							
Số đầu năm	381.504.200.000	434.069.964.698	-	427.457.116.723	38.150.420.000	45.648.158.579	1.326.829.860.000
(Số liệu trình bày trước đây)	-	-	-	38.150.420.000	(38.150.420.000)	-	-
Số đầu năm	381.504.200.000	434.069.964.698	-	465.607.536.723	-	45.648.158.579	1.326.829.860.000
(được trình bày lại)	-	-	-	-	-	58.619.763.643	58.619.763.643
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần (*)	38.143.060.000	(38.143.060.000)	-	-	-	-	-
Cổ tức	-	-	-	-	-	(38.150.420.000)	(38.150.420.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	275.420.000	-	(275.420.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(4.078.133.570)	(4.078.133.570)
Số cuối năm	419.647.260.000	395.926.904.698	-	465.882.956.723	-	61.763.948.652	1.343.221.070.073

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ Đông số 513/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2015 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 742/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 6 năm 2015, Công ty đã phát hành thêm 3.814.306 cổ phiếu thường cho các cổ đông hiện hữu thông qua sử dụng thặng dư vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 381.504.200.000 VNĐ lên 419.647.260.000 VNĐ. Việc phát hành thêm này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận và Sơ Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo GCNĐKKĐ điều chỉnh ngày 1 tháng 6 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức và lợi nhuận

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Vốn cổ phần		
Vốn đầu năm	381.504.200.000	381.504.200.000
Tăng trong năm	38.143.060.000	-
Vốn cuối năm	<u>419.647.260.000</u>	<u>381.504.200.000</u>

18.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	41.964.726	38.150.420
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	41.964.726	38.150.420
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	41.964.726	38.150.420

18.4 Cổ tức

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố trong năm	38.150.420.000	-
Cổ tức đã trả trong năm	38.150.420.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	566.047.057.120	423.453.435.894
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	542.195.099.523	391.643.269.636
<i>Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	15.533.497.431	17.568.499.457
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	8.137.980.621	6.687.811.743
<i>Doanh thu xuất khẩu</i>	180.479.545	7.553.855.058
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	3.470.507.904	46.130.241.094
DOANH THU THUẦN	562.576.549.216	377.323.194.800
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần bán hàng</i>	538.724.591.619	345.513.028.542
<i>Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư</i>	15.533.497.431	17.568.499.457
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	8.137.980.621	6.687.811.743
<i>Doanh thu thuần xuất khẩu</i>	180.479.545	7.553.855.058

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	35.449.000.000	32.725.455.555
Cổ tức lợi nhuận được chia	12.082.682.165	19.162.098.339
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	8.476.388.726	5.777.993.539
Khác	-	395.484.944
TỔNG CỘNG	56.008.070.891	58.061.032.377

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	480.355.454.860	308.783.726.183
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	9.671.465.166	4.183.324.312
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.567.058.311	4.252.274.726
Giá vốn của hàng hóa xuất khẩu	176.869.954	7.214.793.349
TỔNG CỘNG	491.770.848.291	324.434.118.570

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	50.583.553.832	49.562.352.412
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	2.070.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(58.132.108.853)	(10.463.991.593)
Khác	1.727.343.621	185.106.844
TỔNG CỘNG	<u>(3.751.211.400)</u>	<u>39.283.467.663</u>

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí môi giới	3.343.095.074	3.204.265.426
Chi phí khác	342.818.182	1.327.593.333
	<u>3.685.913.256</u>	<u>4.531.858.759</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí lương	24.886.158.611	15.173.480.928
Chi phí khác	39.231.671.204	28.607.566.997
	<u>64.117.829.815</u>	<u>43.781.047.925</u>
TỔNG CỘNG	<u>67.803.743.071</u>	<u>48.312.906.684</u>

23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	1.199.102.946	1.026.141.779
Chi phí nhân công	24.886.158.611	15.173.480.928
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8, 9 và 10)	7.953.642.425	5.355.374.513
Chi phí dịch vụ mua ngoài	468.025.238.948	225.277.519.763
Chi phí khác bằng tiền	46.316.514.290	5.089.891.178
TỔNG CỘNG	<u>548.380.657.220</u>	<u>251.922.408.161</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Năm nay</i>	<i>VNĐ Năm trước</i>
Thu nhập khác	5.572.394.584	5.851.415.807
Phạt vi phạm hợp đồng	4.959.099.944	3.389.211.687
Thu nhập khác	613.294.640	2.462.204.120
Chi phí khác	677.661.512	1.483.681.217
Chi phí khác	677.661.512	1.483.681.217
LỢI NHUẬN KHÁC	4.894.733.072	4.367.734.590

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% trên thu nhập chịu thuế.

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Năm nay</i>	<i>VNĐ Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.784.437.819	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	251.771.755	377.657.632
TỔNG CỘNG	9.036.209.574	377.657.632

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán trước thuế như được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và thu nhập chịu thuế:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	67.655.973.217	27.721.468.850
Các điều chỉnh:		
Chi phí không hợp lý hợp lệ	3.143.337.746	2.278.670.716
Thu nhập không chịu thuế	(10.703.995.096)	(20.215.978.805)
Thu nhập chịu thuế	60.095.315.867	9.784.160.761
Lỗ năm trước chuyển sang (*)	(20.166.053.054)	(9.784.160.761)
Thu nhập tính thuế ước	39.929.262.813	-
Chi phí thuế TNDN ước tính	8.784.437.819	-
Thuế TNDN trả trước đầu năm	(3.107.718.519)	(2.634.773.604)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.467.349.947)	(472.944.915)
Thuế TNDN phải trả (trả trước) cuối năm	4.209.369.353	(3.107.718.519)

(*) Lỗ năm trước chuyển sang được căn cứ theo Quyết định số 1129/QĐ-CT-XP của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30 tháng 5 năm 2014.

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí phải trả	<u>2.517.717.546</u>	<u>2.769.489.301</u>	<u>(251.771.755)</u>	<u>(377.657.632)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Phân chia doanh thu dự án Phước Long	175.680.075.108	25.058.691.096
		Phân chia chi phí dự án Phước Long	122.544.903.541	15.903.971.291
		Góp vốn	41.752.641.120	32.148.842.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú – Daewon – Thủ Đức	Công ty liên kết	Cho vay	25.000.000.000	28.500.000.000
		Doanh thu cho thuê	5.873.753.628	68.553.003.402
		Chi phí lãi vay	76.736.111	90.312.500
Công ty TNHH Thông Đức	Bên liên quan	Cho vay	14.900.000.000	24.750.000.000
		Lãi vay	3.568.963.889	3.409.708.334
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty con	Nhờ thu tiền ở vựa	12.957.979.692	25.173.754.271
		Chia lợi nhuận	10.582.879.876	9.134.036.029
		Thuê văn phòng	954.516.000	1.209.279.760
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	9.542.085.314	6.884.751.361
		Doanh thu cho thuê	214.325.610	15.661.304.720
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Chi phí quản lý	1.825.982.949	1.737.781.472
		Cung cấp dịch vụ quảng cáo	481.125.000	581.125.000
		Chia lợi nhuận	121.115.220	152.530.937
		Cho thuê văn phòng	98.979.060	542.005.600
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê	745.669.880	1.225.416.262
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Chi phí in ấn và thiết kế	494.162.790	606.128.738
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	Công ty con	Doanh thu cho thuê	127.062.720	125.333.327
		Góp vốn	-	481.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	177.477.780	150.038.891
		Dịch vụ cho thuê văn phòng	50.000.000	72.727.276

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	
Lương và các thu nhập khác	2.496.138.859	1.867.260.048

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			VNĐ	
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Công ty con	Doanh thu cho thuê Thu tiền chuyển nhượng vốn góp	17.658.562.369	30.616.542.061
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Bên liên quan	Bán căn hộ	7.195.805.108	14.339.645.361
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Công ty con	Cho thuê mặt bằng	36.292.324	9.193.340
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Bên liên quan	Doanh thu kinh doanh dệt may	4.288.989.565	-
Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading	Công ty con	Cho thuê mặt bằng	33.000.000	49.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Cho thuê mặt bằng	13.200.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	100.766.200
TỔNG CỘNG			43.225.849.366	45.115.146.962

Trả trước ngắn hạn cho người bán

Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Bên liên quan	Ứng trước cho công trình	-	1.956.156.988
---------------------------------	---------------	--------------------------	---	---------------

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau (tiếp theo):

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác				
	Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Cổ tức	6.106.923.791	166.794.950
	Cty CP Phát Triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Tạm mượn vốn	6.035.000.000	-
	Công ty TNHH Thông Đức	Lãi vay	5.266.255.556	2.317.291.667
	Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture	Chia lợi nhuận	92.175.902	141.074.824
	TỔNG CỘNG		17.520.355.249	2.625.161.441
Cho vay ngắn hạn				
	Công ty TNHH Thông Đức	Cho vay ngắn hạn	-	2.000.000.000
Cho vay dài hạn				
	Công ty TNHH Thông Đức	Cho vay dài hạn	14.900.000.000	26.000.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau (tiếp theo):

	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
				VNĐ
Phải trả khác				
Ngắn hạn				
	Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Thu hộ tiền bán chung cư	(129.146.860.493)	(48.864.355.395)
	Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Tạm mượn vốn	(4.500.362.682)	(5.266.106.355)
	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Phí thuê đất	(934.272.320)	(858.067.726)
			<u>(134.581.495.495)</u>	<u>(54.988.529.476)</u>
Dài hạn				
	Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ			
	Nông sản Thủ Đức	Kỳ quỹ thuê mặt bằng	(97.433.420)	(97.433.420)
	Công ty TNHH Phúc Thịnh Đức	Kỳ quỹ thuê mặt bằng	(22.514.297)	(14.000.000)
	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại	Kỳ quỹ thuê mặt bằng	(13.200.000)	(13.200.000)
	Hiệp hội Doanh nghiệp TP. Hồ Chí Minh			
	Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Kỳ quỹ cho thuê văn phòng	(13.700.000)	(15.000.000)
	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Kỳ quỹ thuê mặt bằng	-	(13.700.000)
			<u>(146.847.717)</u>	<u>(153.333.420)</u>
			<u>(134.728.343.212)</u>	<u>(55.141.862.896)</u>
TỔNG CỘNG				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

27. CÁC CAM KẾT

27.1 Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	2.903.713.586	3.891.007.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	<u>101.193.386.077</u>	<u>104.097.099.662</u>
TỔNG CỘNG	<u>115.711.954.007</u>	<u>119.602.961.592</u>

27.2 Vấn đề khác

Ngày 28 tháng 2 năm 1998, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 128/QĐ-TT về việc giao đất cho Công ty để xây dựng Khu nhà ở Phước Bình tọa lạc tại phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án Phước Bình").

Ngày 26 tháng 10 năm 2000, Công ty nhận được quy hoạch 1/500 theo Quyết định số 10680/KTST-ĐB2 cho Dự án Phước Bình. Theo đó, Dự án Phước Bình bao gồm 282 căn nhà và 3 đơn nguyên chung cư 5 tầng.

Ngày 31 tháng 8 năm 2007, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 3456/SQHKT-QHKV2 về việc điều chỉnh thiết kế Dự án Phước Bình, trong đó điều chỉnh 2 đơn nguyên chung cư 5 tầng còn lại thành 1 đơn nguyên chung cư 12 tầng (84 căn nhà và 1 đơn nguyên chung cư 5 tầng đã được xây dựng và hoàn thành).

Ngày 22 tháng 1 năm 2008, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 256/SQHKT-QHKV2 điều chỉnh đơn nguyên chung cư 12 tầng thành đơn nguyên chung cư 13 tầng.

Ngày 25 tháng 2 năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 952/TNMT-QLSDĐ ("CV 952") trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của Dự án Phước Bình khi thay đổi quy hoạch từ chung cư 5 tầng sang chung cư 13 tầng theo quy định.

Ngày 18 tháng 3 năm 2013, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số 1281/UBND-ĐTMT trong đó chấp thuận đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh theo CV 952 và giao cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh xem xét nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của Dự án Phước Bình khi thay đổi quy hoạch như đã trình bày ở trên.

Từ ngày 19 tháng 3 năm 2013 cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty không nhận thêm bất kỳ văn bản nào khác từ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với việc thay đổi quy hoạch Dự án Phước Bình. Theo đó, theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam hiện hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng hiện nay chưa có kết luận cuối cùng về vấn đề này, và do đó Công ty đã không ghi nhận bất cứ khoản nợ phải trả nào liên quan đến nghĩa vụ tài chính bổ sung trong báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

28. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính riêng của năm nay. Chi tiết như sau:

	VNĐ		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
Chứng khoán kinh doanh	-	128.067.000.507	128.067.000.507
Đầu tư ngắn hạn	22.620.862.171	(22.620.862.171)	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	(14.150.060.530)	(14.150.060.530)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	2.620.862.171	2.620.862.171
Các khoản phải thu khác	17.784.234.444	22.147.815.300	39.932.049.744
Tài sản ngắn hạn khác	2.147.815.300	(2.147.815.300)	-
Phải thu về cho vay dài hạn	-	26.000.000.000	26.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	-	407.071.300.491	407.071.300.491
Đầu tư dài hạn khác	558.444.420.998	(558.444.420.998)	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(107.439.761.226)	14.150.060.530	(93.289.700.696)
Tài sản dài hạn khác	2.693.880.000	(2.693.880.000)	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	327.272.727	(327.272.727)	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	327.272.727	327.272.727
Quỹ đầu tư phát triển	427.457.116.723	38.150.420.000	465.607.536.723
Quỹ dự phòng tài chính	38.150.420.000	(38.150.420.000)	-
	Năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Năm 2014 (được trình bày lại)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG			
Thu nhập khác	7.202.374.103	(1.350.958.296)	5.851.415.807
Chi phí khác	2.834.639.513	(1.350.958.296)	1.483.681.217

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - USD	12.765	333.204

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2016, Công ty đã công bố quyết định góp vốn để mua 6.874.000 cổ phiếu (chiếm 24,89% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (Fideco) theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 367/NQ-HĐQT. Theo đó, vào ngày 26 tháng 1 năm 2016, Công ty đã hoàn tất thủ tục mua 3.417.901 cổ phiếu của Fideco (chiếm 12,379% vốn điều lệ) và Công ty cũng đã thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả mua cổ phiếu này.

Ngoài sự kiện được nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng.



Lê Ngọc Châu
Người lập



Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 3 năm 2016