

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC

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



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ III/ 2015**

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1- TP.HCM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2015

STT	Tên hồ sơ	Số trang
1	Bảng cân đối kế toán	1-4
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính	7-33

Lập, ngày 27 tháng 10 năm 2015

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Nguyễn Vũ Bảo Hoàng*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ III NĂM 2015**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2015

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>849,358,155,183</b>	<b>751,482,285,876</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V1</b>	<b>44,345,337,794</b>	<b>54,651,342,184</b>
1. Tiền	111		44,345,337,794	54,651,342,184
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V2</b>	<b>64,788,693,822</b>	<b>113,916,939,977</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V2.1	86,667,000,507	128,067,000,507
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122	V2.2	(21,878,306,685)	(14,150,060,530)
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>373,660,229,409</b>	<b>172,385,309,093</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		252,894,511,546	141,841,218,014
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		47,870,233,390	8,522,224,244
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V3	49,620,862,171	2,620,862,171
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V4	23,274,622,302	19,932,049,744
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(531,045,080)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>361,344,399,139</b>	<b>406,494,114,358</b>
1. Hàng tồn kho	141		363,465,546,136	406,494,114,358
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(2,121,146,997)	
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5,219,495,019</b>	<b>4,034,580,264</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V6	1,326,901,823	926,861,745
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V7	3,892,593,196	3,107,718,519
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,175,996,302,950</b>	<b>1,362,801,874,488</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>V8</b>	<b>26,000,000,000</b>	<b>28,693,880,000</b>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8.1	26,000,000,000	26,000,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	8.2	-	2,693,880,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>78,723,437,353</b>	<b>77,016,902,314</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V9	13,588,815,783	9,735,685,245
- Nguyên giá	222		22,536,492,740	17,545,012,300
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8,947,676,957)	(7,809,327,055)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ III NĂM 2015****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2015**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
3. Tài sản cố định vô hình	227	V10	65,134,621,570	67,281,217,069
- Nguyên giá	228		75,217,618,716	75,217,618,716
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(10,082,997,146)	(7,936,401,647)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V11</b>	<b>71,985,786,601</b>	<b>74,550,198,973</b>
- Nguyên giá	231		80,293,335,837	80,293,335,837
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(8,307,549,236)	(5,743,136,864)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>94,888,637</b>	<b>94,888,637</b>
1. CP sản xuất, KD dài hạn	241			
2. CP XD/CB dở dang	242	V12	94,888,637	94,888,637
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V13</b>	<b>994,184,857,957</b>	<b>1,178,774,605,263</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		237,330,158,681	440,437,701,681
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		424,545,726,787	407,249,183,787
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		430,266,346,427	424,377,420,491
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(97,957,373,938)	(93,289,700,696)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5,007,332,402</b>	<b>3,671,399,301</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V14	2,237,843,101	901,910,000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V15	2,769,489,301	2,769,489,301
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2,025,354,458,133</b>	<b>2,114,284,160,364</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ III NĂM 2015****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2015**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C . Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>726,791,443,573</b>	<b>787,454,300,364</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>360,592,278,173</b>	<b>440,705,811,125</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		91,803,932,957	74,079,269,636
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		21,029,520,771	42,076,412,424
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V16	2,732,544,194	4,243,184,016
4. Phải trả người lao động	314		1,030,930,369	2,034,138,592
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V17	12,816,248,494	12,896,139,117
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			327,272,727
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V18	94,737,619,227	75,667,259,294
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V19	135,788,906,511	228,369,618,719
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		652,575,650	1,012,516,600
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>366,199,165,400</b>	<b>346,748,489,239</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V20	35,466,501,671	41,548,489,237
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V21	330,732,663,729	305,200,000,002
<b>D . Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>1,298,563,014,560</b>	<b>1,326,829,860,000</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V22</b>	<b>1,298,563,014,560</b>	<b>1,326,829,860,000</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		419,647,260,000	381,504,200,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			419,647,260,000	381,504,200,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		395,926,904,698	434,069,964,698
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		465,882,956,723	465,607,536,723
11.. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17,105,893,139	45,648,158,579
- LNST chưa PP luy kế đến cuối kỳ trước	421a		6,144,185,009	22,409,085,656
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10,961,708,130	23,239,072,923
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>440</b>		<b>2,025,354,458,133</b>	<b>2,114,284,160,364</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****QUÝ III NĂM 2015****Tại ngày 30 tháng 9 năm 2015**

Chỉ tiêu	Mã số Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
----------	-------------------	---------	---------

**CHI TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN :**

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	V23	22,737,627,000	22,737,627,000

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC






Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ III NĂM 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	24	111,545,769,119	60,561,147,558	275,845,094,818	213,799,447,400
2. Các khoản giảm trừ	2	25	1,945,484,159	4,551,739,928	3,470,507,904	37,533,699,278
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	109,600,284,960	56,009,407,630	272,374,586,914	176,265,748,122
4. Giá vốn hàng bán	11	27	84,931,151,557	48,739,346,608	216,623,428,557	148,358,195,708
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		24,669,133,403	7,270,061,022	55,751,158,357	27,907,552,414
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	1,699,228,330	12,629,195,102	35,861,077,927	46,299,111,865
7. Chi phí tài chính	22	29	10,780,211,910	8,118,225,343	46,712,460,262	26,144,514,002
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		9,190,138,452	12,293,002,343	32,246,540,865	38,639,429,825
8. Chi phí bán hàng	24		787,736,387	594,978,698	1,939,072,067	1,904,856,131
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8,907,846,225	9,890,341,028	32,829,728,694	30,190,409,909
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5,892,567,211	1,295,711,055	10,130,975,261	15,966,884,237
11. Thu nhập khác	31	30	1,060,470,465	266,437,562	2,458,221,655	3,446,884,681
12. Chi phí khác	32	31	222,539,672	94,605,165	627,488,786	121,877,895
13. Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		837,930,793	171,832,397	1,830,732,869	3,325,006,786
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		6,730,498,004	1,467,543,452	11,961,708,130	19,291,891,023
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	(912,636,786)	-	798,496,074
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	377,657,632
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		6,730,498,004	2,380,180,238	11,961,708,130	18,115,737,317
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		160	62	285	475
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	71		160	62	285	475

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc







  
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**QUÝ III NĂM 2015**  
( Theo phương pháp trực tiếp )

Đơn vị tính : Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG, KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		155,169,286,674	256,760,027,361
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(113,743,586,751)	(90,541,235,523)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11,586,510,989)	(9,097,522,749)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(32,246,540,865)	(38,639,429,825)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(784,874,677)	(377,721,835)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		167,198,006,112	107,084,810,395
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(103,702,823,753)	(100,798,242,214)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>60,302,955,751</b>	<b>124,390,685,610</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		47,065,366	20,363,639
3. Tiền chi cho vay	23		-	(31,750,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(70,968,901,712)	(91,975,709,508)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		81,641,502,943	91,600,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,521,077,927	16,748,097,663
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>15,240,744,524</b>	<b>(15,357,248,206)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	2,927,054,639
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		465,458,395,958	184,565,784,472
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(551,308,100,623)	(304,732,500,559)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(85,849,704,665)</b>	<b>(117,239,661,448)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(10,306,004,390)</b>	<b>(8,206,224,344)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>54,651,342,184</b>	<b>37,626,890,332</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>VII.34</b>	<b>44,345,337,794</b>	<b>29,420,665,988</b>

Ngày 29 tháng 10 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

*Lê Ngọc Châu*

*Quan Minh Tuấn*



*Nguyễn Vũ Bảo Hoàng*

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### QUÝ III NĂM 2015

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

##### 1 Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 17 ngày 01/06/2015 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: 419.647.260.000VND. Tương đương 41.964.726 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP HCM.

##### 2 Lĩnh vực kinh doanh: Địa ốc, xây lắp công trình, thương mại và dịch vụ

##### 3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

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

Tại ngày 31/12/2014 Công ty có 103 nhân viên; 30/09/2015 : 104 nhân viên.

4 Chu kỳ SX kinh doanh thông thường : 12 tháng

5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

6 Cấu trúc doanh nghiệp :

- Công ty có các công ty con :

Tên công ty	Địa chỉ
1 Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Số 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
2 Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh.
3 Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
4 Công ty Cổ phần Thống Đức	Số 01 Phan Chu Trinh, Phường 9, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng.
5 Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.
6 Cty CP Thuduchouse Wood Trading	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

- Công ty có các công ty liên kết :

Tên công ty	Địa chỉ
1 Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức.	Ấp 3, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú.	159 Điện Biên Phủ- Quận Bình Thạnh. TP.HCM
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú.	48 Tầng Nhon Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh.
4 Cty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng.	Lầu 3, lầu 4 Số 164 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, Tp.HCM
5 Công ty TNHH Bách Phú Thịnh.	Phường Hiệp Phú, Q.9, TP HCM.
6 Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định.	636 Quốc lộ 52, P. Phước Long B, quận 9, TP Hồ Chí Minh.
7 Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).	California, Hoa Kỳ.
8 Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS)	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
9 Cty CP Đầu Tư Phước Long	18 TNP, P. Tăng Nhơn Phú B, TP.HCM\

## II . KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN :

Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 30/09/2015

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

### III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông Tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

#### Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### Các khoản phải thu

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

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

#### Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng theo thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 05 năm
- Phần mềm máy tính	03 - 06 năm

#### Bất động sản đầu tư

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

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

#### Các khoản đầu tư tài chính

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

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 đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty 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.

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:

- Công ty 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;
- Công ty 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.

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày cuối kỳ.

- 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 cuối kỳ.

- Đối với các khoản đầu tư dài hạn: được trích lập dự phòng tổn thất nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ. Cơ sở trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của tổ chức kinh tế mà Công ty đầu tư.

**Chi phí đi vay**

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

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

**Chi phí trả trước**

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

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

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

**Chi phí phải trả**

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

**Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái theo Thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 10/12/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp, theo đó các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phân ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng*

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

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

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

**Ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

**Các khoản thuế***Thuế hiện hành*

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

1	TIỀN		30/09/2015	01/01/2015
	Tiền mặt		209,753,525	102,500,646
	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		44,135,584,269	54,548,841,538
			<b>44,345,337,794</b>	<b>54,651,342,184</b>
2	ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN ;		30/09/2015	01/01/2015
2.1 Chứng khoán kinh doanh :				
- Tổng giá trị cổ phiếu :				
	Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (*)	109,350	109,350	8,593,500,000
	Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)	156,942	156,942	10,227,309,952
	NHTMCP Phương Đông (OCB)	3,967,827	3,607,116	31,867,800,000
	CTCP ĐTHT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*)	2,400,000	2,000,000	24,278,390,555
	CTCP XNK & ĐT TThuế (CĐ chiến lược)	306,000	306,000	4,500,000,000
	Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	320,000	320,000	3,200,000,000
	Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế	200,000	200,000	2,000,000,000
	Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may	-	3,450,000	-
	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200,000	200,000	2,000,000,000
			<b>86,667,000,507</b>	<b>128,067,000,507</b>

(\*) Cổ phiếu niêm yết :

2.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (\*) (Thuyết minh 13)

**3 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN:**

(\*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

Đối tượng	Hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	Số tiền
Cty TNHH Hoa Trí Thiện	1435/HĐTD-TDH	6 tháng	1,58%/tháng	590,862,171
Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất Việt	0112/HĐVV-25/07/2012	20 ngày		30,000,000
Cty CP Thông Đức	1434/HĐ-TD-TDH-13 ngày 16/10/2013	12 tháng	14%/năm	2,000,000,000
Cty TNHH QL & KD chợ Nông Sản TP	902/HĐCV ngày 30/06/2014	6 tháng	8,5%/năm	47,000,000,000
				<b>49,620,862,171</b>

**4 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC:**

30/09/2015

01/01/2015

- Phải thu khác :

Phải thu lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	340,844,695	2,753,107,725
Phải thu về lãi tiền cho vay	5,735,259,834	3,156,342,278
Phải thu về cho mượn vốn	637,289,563	1,378,819,563
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Trường Thọ	4,082,863,408	3,838,993,705
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Phước Bình	2,446,838,713	1,767,715,575
Phải thu CB.CNV : thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN	402,841,773	219,588,149
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1,492,504,012	1,492,504,012
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	418,151,733	363,477,520
Phải thu khác	5,011,483,808	2,813,685,917
<b>Cộng phải thu khác</b>	<b>20,568,077,539</b>	<b>17,784,234,444</b>
- Tạm ứng :	2,643,546,267	2,080,816,804
- Cầm cố thế chấp ký quỹ ký quỹ ngắn hạn :	62,998,496	66,998,496
<b>Tổng cộng phải thu ngắn hạn</b>	<b>23,274,622,302</b>	<b>19,932,049,744</b>



**5 HÀNG TỒN KHO**

(\*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</b>	<b>351,150,638,311</b>	<b>391,313,453,629</b>
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2	20,682,643,934	21,076,023,416
Khu nhà ở 4 ha Bình Chiểu, Q.Thủ Đức	66,129,958,311	61,637,204,323
Khu tái định cư 15,7ha P.Bình Chiểu; Q.Thủ Đức	25,762,785,450	28,044,215,766
Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9	663,995,899	663,995,899
Chung cư TDH Phước Bình, Q.9	43,173,809,750	43,441,555,000
Chung cư TDH Phước Long, Q.9	48,953,469,321	35,431,863,281
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ	9,170,746,602	7,546,728,443
Khu đất LD 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	5,701,069,571	5,629,315,366
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	8,306,110,787	8,306,110,787
Khu dân cư 1,7ha Hiệp Bình Phước- Q.Thủ Đức	-	4,592,578,690
Khu đất Hiệp Phú	151,924,588	151,924,588
Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort	445,713,268	445,713,268
Khu đô thị DVTM Long Hội	45,599,963,883	20,856,257,976
Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9	772,292,593	772,292,593
Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức	64,442,774,844	98,439,687,466
Khu 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức	795,493,248	795,493,248
Dự án TDH Tocontap	3,407,751,473	3,313,251,473
Khu 3,7ha Phước Long Spring Tow - Q.9	6,990,134,789	50,169,242,046
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>	<b>4,641,435,478</b>	<b>7,374,031,843</b>
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...	4,641,435,478	7,374,031,843
<b>Hàng hoá - Xuất nhập khẩu</b>	<b>7,673,472,347</b>	<b>7,806,628,886</b>
	<b>363,465,546,136</b>	<b>406,494,114,358</b>
(*) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2,121,146,997)	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>361,344,399,139</b>	<b>406,494,114,358</b>
<b>6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÃN HẠN :</b>	30/09/2015	01/01/2015
CP xuất Nhập Khẩu	370,744,697	926,861,745
Chi phí quản lý...	956,157,126	-
	<b>1,326,901,823</b>	<b>926,861,745</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC

## Báo cáo tài chính

3-5 Pasteur, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015

	30/09/2015	01/01/2015
<b>7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC</b>		
Thuế TNDN	3,892,593,196	3,107,718,519
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3,892,593,196</b>	<b>3,107,718,519</b>
<b>8 CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN:</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
<b>8.1 Phải thu về cho vay dài hạn (*)</b>	<b>26,000,000,000</b>	<b>26,000,000,000</b>
	<b>26,000,000,000</b>	<b>26,000,000,000</b>

(\*) Thông Đức vay Hợp đồng vay số : 1685/HĐ -TĐ TDH -13 ngày 09/12/2013; HMTD là 28 tỷ; Mục đích vay : thanh toán nợ vay ngân hàng; thời hạn cho vay: 4 năm tính từ ngày giải ngân 10/12/2013; lãi suất 14% thả nổi theo ngân hàng HDbank.

	30/09/2015	01/01/2015
<b>8.2 Phải thu dài hạn khác :</b>		
Ký quỹ thuê văn thuê văn phòng	-	2,693,880,000
	-	<b>2,693,880,000</b>

## 9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý ; TS khác	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	10,481,887,435	5,538,686,348	1,524,438,517	17,545,012,300
Số tăng trong kỳ	-	4,991,480,440	-	4,991,480,440
- Mua sắm mới	-	4,991,480,440	-	4,991,480,440
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	10,481,887,435	10,530,166,788	1,524,438,517	22,536,492,740
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	4,321,073,072	1,963,815,466	1,524,438,517	7,809,327,055
Số tăng trong kỳ	309,617,082	828,732,820	-	1,138,349,902
- Trích khấu hao	309,617,082	828,732,820	-	1,138,349,902
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4,630,690,154	2,792,548,286	1,524,438,517	8,947,676,957
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư đầu năm	6,160,814,363	3,574,870,882	-	9,735,685,245
Số dư cuối kỳ	5,851,197,281	7,737,618,502	-	13,588,815,783

10	TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH	Quyền SD đất	Phần mềm	Cộng
	<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
	Số dư đầu năm	61,556,962,401	13,660,656,315	75,217,618,716
	Số tăng trong kỳ		-	-
	- Mua sắm mới		-	-
	Số giảm trong kỳ		-	-
	- Giảm khác (*)		-	-
	Số dư cuối kỳ	61,556,962,401	13,660,656,315	75,217,618,716
	<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>			
	Số dư đầu năm	-	7,936,401,647	7,936,401,647
	Số tăng trong kỳ	-	2,146,595,499	2,146,595,499
	- Trích khấu hao	-	2,146,595,499	2,146,595,499
	Số giảm trong năm		-	-
	- Giảm khác		-	-
	Số dư cuối kỳ	-	10,082,997,146	10,082,997,146
	<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
	Số dư đầu năm	61,556,962,401	5,724,254,668	67,281,217,069
	Số dư cuối kỳ	61,556,962,401	3,577,659,169	65,134,621,570
11	<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>			
	<b>NGUYÊN GIÁ</b>		Nhà cửa	Cộng
	Số dư đầu năm		80,293,335,837	80,293,335,837
	Số tăng trong kỳ		-	-
	- Mua sắm mới		-	-
	Số dư cuối kỳ		80,293,335,837	80,293,335,837
	<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>			
	Số dư đầu năm		5,743,136,864	5,743,136,864
	Số tăng trong kỳ		2,564,412,372	2,564,412,372
	- Trích khấu hao		2,564,412,372	2,564,412,372
	Số giảm trong năm		-	-
	Số dư cuối năm		8,307,549,236	8,307,549,236
	<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
	Số dư đầu năm		74,550,198,973	74,550,198,973
	Số dư cuối kỳ		71,985,786,601	71,985,786,601
12	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG</b>		30/09/2015	01/01/2015
	Xây dựng cơ bản dở dang		94,888,637	94,888,637
	- Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức		94,888,637	94,888,637
			-	-
			94,888,637	94,888,637
13	<b>ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :</b>		30/09/2015	01/01/2015
	Đầu tư vào công ty con <sup>(1)</sup>		237,330,158,681	440,437,701,681
	- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức		37,000,000,000	37,000,000,000
	- Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình		24,889,158,681	24,889,158,681
	- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức		4,200,000,000	4,200,000,000

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

**Báo cáo tài chính**

3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015

- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (**)		143,766,000,000
- Công ty CP Thông Đức	158,310,000,000	158,310,000,000
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	12,100,000,000	12,100,000,000
- Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading	831,000,000	831,000,000
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phước Long (*)	-	59,341,543,000

(\*) Đã chuyển nhượng 01 phần cổ phần chuyển qua Cty Liên kết

(\*\*) Đã chuyển nhượng 01 phần cổ phần chuyển qua Cty đầu tư khác

<b>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh <sup>(2)</sup></b>	<b>424,545,726,787</b>	<b>407,249,183,787</b>
- Công ty CP Phát triển nhà Daewon-Thủ Đức	129,161,260,800	129,161,260,800
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	54,400,000,000	54,400,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	309,661,500	309,661,500
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	26,695,200,000	26,695,200,000
- Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức		4,775,000,000
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	95,550,000,000	95,550,000,000
- Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định (**)	55,000,000,000	54,000,000,000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	1,229,000,000	1,229,000,000
- Công ty LD Thuduchouse Property Venture	32,427,061,487	41,129,061,487
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phước Long	29,773,543,000	

**Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (3)**

<b>Góp vốn hợp tác kinh doanh</b>	<b>430,266,346,427</b>	<b>424,377,420,491</b>
- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (**)	10,269,000,000	
- Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An (GD2)	86,822,160,277	84,999,894,442
- Góp vốn Đầu tư khu tái định cư Tam Tân - Củ Chi	1,361,817,621	1,361,817,621
- Góp vốn Đầu tư TTTM Phường Phước Long B	176,346,550,087	173,238,804,166
- Góp vốn Cty CP PT nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	58,119,015,620	58,119,015,620
- Góp vốn ĐTDA TT TMDV VP Xanh - Cty CP TMDV Sài Gòn	19,997,859,435	19,307,945,255
- Góp vốn dự án khu nhà ở TDH - Tocontap	19,349,943,387	19,349,943,387
- Góp vốn dự án Trường TH Tiến Thịnh - Cty TNHH TM Tiến Thịnh	48,000,000,000	48,000,000,000
- Góp vốn HT KD Drearhouse	10,000,000,000	20,000,000,000

**Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn <sup>(4)</sup>**

**(97,957,373,938 ) (93,289,700,696 )**

**Cộng đầu tư tài chính dài hạn**

**994,184,857,957 1,178,774,605,263**

**(1) Chi tiết đầu tư vào công ty con**

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	100.00%	100.00%	Dịch vụ
Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	100.00%	99.60%	Sản xuất nước đá
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	70.00%	70.00%	Dịch vụ
Công ty CP Thông Đức	71.96%	71.96%	Khách sạn, nhà hàng
Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75.00%	75.00%	Kinh doanh bất động sản
Cty CP Thuduchouse Wood Trading	100.00%	58.00%	KD vật liệu, XNK...

**(2) Chi tiết đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
-------------	---------------	------------------	--------------------

Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	40.00%	40.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	27.00%	27.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	20.00%	20.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	22.49%	Đầu tư tài chính
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	49.00%	49.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	30.00%	30.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty LD Thuduchouse Property Venture	100.00%	50.00%	Kinh doanh bất động sản
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	24.58%	24.58%	Quảng cáo, tư vấn ...
Cty CP Đầu Tư Phước Long	30.71%	30.71%	Đặt may và đầu tư

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

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

(\*) Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh (V2.2) :

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)

**Cổ phiếu niêm yết :**

Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	2,066,715,000	8,593,500,000	(6,526,785,000)
----------------------------------	---------	---------------	---------------	-----------------

Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	4,064,797,800	10,227,309,952	(6,162,512,152)
---	---------	---------------	----------------	-----------------

Công ty CP ĐHTT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,000,000	16,320,000,000	24,278,390,555	(7,958,390,555)
--	-----------	----------------	----------------	-----------------

**Cổ phiếu chưa niêm yết : Tỷ lệ sở hữu (%)**

Cty CP XNK và Thừa Thiên Huế	17,29%	18,909,086,316	4,500,000,000	(1,230,618,978)
------------------------------	--------	----------------	---------------	-----------------

**(21,878,306,685)**

(4) Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn :

**Công ty con :**

Công ty CP Thông Đức <sup>(2)</sup>	71.96%	112,048,080,475	158,310,000,000	(73,029,559,309)
-------------------------------------	--------	-----------------	-----------------	------------------

Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình (1)	100%	15,142,902,451	24,889,158,681	(9,746,256,230)
--	------	----------------	----------------	-----------------

Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75%	11,469,539,081	12,100,000,000	(630,460,919)
-------------------------------	-----	----------------	----------------	---------------

**Công ty liên kết**

Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	65,181,391,144	26,695,200,000	(13,806,086,868)
---------------------------------	--------	----------------	----------------	------------------

Cty CP DV Xúc tiến TM Hiệp Hội DN TPHCM (TPS)	24.58%	2,997,422,749	1,229,000,000	(416,688,521)
---	--------	---------------	---------------	---------------

Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading	100.00%	502,677,909	831,000,000	(328,322,091)
--	---------	-------------	-------------	---------------

**(97,957,373,938)**

<b>14</b>	<b>CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN</b>	<u>30/09/2015</u>	<u>01/01/2015</u>
	Chi phí thuê văn phòng ; SC VP	713,363,762	894,810,000
	Môi giới	1,524,479,339	7,100,000
		<b>2,237,843,101</b>	<b>901,910,000</b>
<b>15</b>	<b>TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI</b>	<u>30/09/2015</u>	<u>01/01/2015</u>
	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại /quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2,769,489,301	2,769,489,301
		<b>2,769,489,301</b>	<b>2,769,489,301</b>
<b>16</b>	<b>THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC:</b>	<u>30/09/2015</u>	<u>01/01/2015</u>
	Thuế GTGT	2,196,403,560	3,800,916,220
	Thuế thu nhập cá nhân	110,105,674	16,232,836
	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	426,034,960	426,034,960
		<b>2,732,544,194</b>	<b>4,243,184,016</b>
<p>Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.</p>			
<b>17</b>	<b>CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN :</b>	<u>30/09/2015</u>	<u>01/01/2015</u>
	CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2	12,588,587,731	12,588,587,731
	CP thù lao thu tiền cho thuê ô vữa CDM...	227,660,763	307,551,386
		<b>12,816,248,494</b>	<b>12,896,139,117</b>
<b>18</b>	<b>CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC</b>	<u>30/09/2015</u>	<u>01/01/2015</u>
	Kinh phí công đoàn	78,412,651	67,188,036
	Bảo hiểm xã hội	36,140,205	92,654,318
	Bảo hiểm y tế	233,252	-
	Bảo hiểm thất nghiệp	32,358	-
	Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	2,718,925,457	1,827,554,551
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4,452,859,000	1,020,000,000
	Phải trả cổ tức, trái tức cho cổ đông	1,582,604,500	1,649,134,000
	Phải trả lãi vay	2,455,988,584	2,862,017,997
	Phải trả tạm mượn vốn	24,570,362,682	5,266,106,355
	Phải trả, phải nộp khác	1,068,114,720	161,170,669
	Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town	43,265,964,025	48,864,355,395
	Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	3,957,876,443	2,439,320,842
	Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	2,911,605,350	3,205,157,131
	Phải trả trái phiếu	7,638,500,000	8,212,600,000
		<b>94,737,619,227</b>	<b>75,667,259,294</b>

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

3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM

**Báo cáo tài chính**

Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015

19 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN	30/09/2015	01/01/2015
Vay ngắn hạn (*)	101,033,906,511	138,469,618,719
- Vay ngân hàng	99,533,906,511	94,969,618,719
- Vay tổ chức khác	1,500,000,000	43,500,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	34,755,000,000	89,900,000,000
	<b>135,788,906,511</b>	<b>228,369,618,719</b>
<b>(*) Chi tiết vay ngắn hạn:</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
Vay ngân hàng	99,533,906,511	94,969,618,719
- Ngân hàng HDBank - CN Gia Định (1)	-	24,408,032,904
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (2)	20,658,808,710	21,759,312,027
- NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn (3)	5,000,000,000	36,436,480,000
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (4)	18,764,757,960	12,365,793,788
- NH TMCP VN Thịnh Vượng (VP Bank) (5)	55,110,339,841	-
Vay tổ chức khác	1,500,000,000	43,500,000,000
- Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức (6)	1,500,000,000	1,500,000,000
- Cty tài chính CP Dệt may VN (7)	-	20,000,000,000
- CN LD VITC - BERWIN (8)	-	22,000,000,000
	<b>101,033,906,511</b>	<b>138,469,618,719</b>
<b>(**) Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
Ngân hàng VN Thương Thịnh Vượng VP Bank	33,125,000,000	-
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh	1,250,000,000	3,750,000,000
Ngân hàng HDBank	-	79,630,000,000
NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn	380,000,000	1,520,000,000
NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Vietbank)	-	5,000,000,000
	<b>34,755,000,000</b>	<b>89,900,000,000</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**

(1) Hợp đồng tín dụng số HM13/0227/HCM ngày 31/07/2013- HD Bank CN Gia Định, với các chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 50 tỷ đồng VND.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh (31/12/2013 từ 12,8%/năm).
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản quyền SDD.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.

(2) Hợp đồng tín dụng số 173/14/HDTDHM/NHCT946-TDH 14/08/2014 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :

- Hạn mức tín dụng: 24 tỷ.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 17.147.870.452đồng.

Hợp đồng tín dụng số 160/15/HDTDHM/NHCT946-TDH 06/08/2015 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :



- Hạn mức tín dụng: 24 tỷ;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 3.510.938.258đồng.

(3) *NH Phát triển nhà ĐB sông Cừ Long- CN Chợ Lớn :*

Hợp đồng tín dụng số H.M.0181.13/ HĐTD ngày 25/12/2013 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 36.500.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 5.000.000.000đồng.

(4) *Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.14.19 ngày 17/07/2014 - NHTMCP VN Thương Tín CNHCM (Vietbank)*

Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.15.47 ngày 20/04/2015 - NHTMCP VN Thương Tín CNHCM (Vietbank)

- Hạn mức tín dụng: 25.900.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 4.678.214.233đồng + 14.086.543.727đồng.

(5) *Hợp đồng tín dụng số 207/2014/HĐHM/CMB -HCM 20/01/2015 - NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank):*

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản; cổ phiếu PPI, SC5, PVI
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 55.110.339.841đồng.

(6) *Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức :*(a) *Hợp đồng tín dụng số 01/HĐCV ngày 05/02/2013; PL 31/07/2013 với các điều khoản sau :*

- Hạn mức tín dụng: 700.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 8,5% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 700.000.000 đồng.

(b) *Hợp đồng tín dụng số 03/HĐCV ngày 26/03/2013; PL 24/09/2014 với các điều khoản sau :*

- Hạn mức tín dụng: 600.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 8,5% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 600.000.000 đồng.

(c) *Hợp đồng tín dụng số 04/HĐCV ngày 25/06/2013;PL 11/10/2013 với các điều khoản sau :*

- Hạn mức tín dụng: 200.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 8,5% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 200.000.000 đồng.

20

**PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

Phải trả dài hạn khác:

- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty Đầu Tư Phước Long

Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình

- Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi.

30/09/2015

01/01/2015

2,798,341,548

2,467,329,777

32,668,160,123

39,081,159,460

24,019,525,782

29,059,748,573

85,085,000

85,085,000

91,438,998

91,438,998

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

**Báo cáo tài chính**

3 -5 Pasteur, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Từ 01/01/2015 đến 30/09/2015

	<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang.</i>	8,372,110,343	8,372,110,343
	<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị mới Bình Chiểu với Công ty CP XD&amp;KD Địa ốc Hòa Bình.</i>	-	1,472,776,546
	<i>Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP Thương mại ĐT BĐS Dương Trần</i>	100,000,000	-
		<b>35,466,501,671</b>	<b>41,548,489,237</b>
<b>21</b>	<b>VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :</b>	<b>30/09/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	Vay dài hạn (*)	<b>330,732,663,729</b>	<b>305,200,000,000</b>
	- Vay ngân hàng	330,732,663,729	305,200,000,000
		<b>330,732,663,729</b>	<b>305,200,000,000</b>
	(*) Chi tiết vay dài hạn	<b>30/09/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	Vay Ngân hàng	330,732,663,729	305,200,000,000
	- Ngân hàng HDB	-	253,240,000,000
	- NH PTN ĐB Sông Cửu Long -CN Chợ Lớn (1)	6,960,000,000	6,960,000,000
	- NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(3)	69,277,663,729	45,000,000,000
	- NH TM CP VN Thịnh Vương (VP Bank) (4)	254,495,000,000	
		<b>330,732,663,729</b>	<b>305,200,000,000</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn****(1) Hợp đồng DA 0096.13/HĐTD ngày 09/08/2013- NH PTN ĐBSCL, với các điều khoản chi tiết sau:**

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 10 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Góp vốn KD với Công ty CP Thương Mại -DV Sài Gòn (SATRASECO) để đầu tư XD
- TT Cao Ốc Hàng Xanh tại số 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản;
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ 6.960.000đ, nợ dài hạn đến hạn trả 380.000.000đồng.

**(3) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN14.5.5- 16/12/2014 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :**

- Số tiền ngân hàng cho vay: 50 tỷ đồng;
- Mục đích vay: VLD
- Thời hạn cho vay: 120tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur ; P.Nguyễn Thái bình; Q.1- TP.HCM
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 45 tỷ đồng + Số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 1,250tỷ đồng.

**Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN 15.55- 18/05/2015 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :**

- Số tiền ngân hàng cho vay: 60 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Đầu tư dự án chung cư Phước Long B; quận 9
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: TS hình thành trong tương lai CT hình thành XD trên đất tại thửa 27 Phước Long B, quận 9
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 24.277.663.729 đồng.

**(4) Hợp đồng tín dụng số 207/2014/HĐHM/CMB -HCM 20/01/2015 - NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 364.560.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản; cổ phiếu PPI, SC5, PVI
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 254,495tỷ đồng, vay dài hạn đến hạn trả 28,125tỷ đồng.

**22 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (bảng ngang)

22 NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu năm	381,504,200,000	434,069,964,698	465,607,536,723	45,648,158,579	1,326,829,860,000
2. Tăng trong kỳ này	38,143,060,000	-	275,420,000	11,961,708,130	50,380,188,130
Tăng trong kỳ	38,143,060,000		275,420,000	-	38,418,480,000
Lợi nhuận tăng trong kỳ		-	-	11,961,708,130	11,961,708,130
3. Giảm trong kỳ này	-	38,143,060,000	-	40,503,973,570	78,647,033,570
Giảm trong kỳ	-	38,143,060,000	-	-	38,143,060,000
Phân phối LN				40,503,973,570	40,503,973,570
<b>4. Số dư cuối kỳ này</b>	<b>419,647,260,000</b>	<b>395,926,904,698</b>	<b>465,882,956,723</b>	<b>17,105,893,139</b>	<b>1,298,563,014,560</b>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu		Tỷ lệ (%)	30/09/2015	Tỷ lệ (%)	01/01/2015
Vốn góp của các cổ đông	100%	100%	419,647,260,000	100%	381,504,200,000
	<b>100%</b>		<b>419,647,260,000</b>	<b>100%</b>	<b>381,504,200,000</b>
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận					
2			Quý 2 năm 2015	Năm 2014	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu			419,647,260,000	381,504,200,000	
- Vốn góp đầu năm			381,504,200,000	378,750,000,000	
- Vốn góp tăng trong kỳ			38,143,060,000	2,754,200,000	
- Vốn góp cuối kỳ			419,647,260,000	381,504,200,000	
d) Cổ tức, lợi nhuận đã chia			38,150,420,000		
- Nghị quyết 368/NQ-ĐHCĐ - Đại hội cổ đông Cty ngày 15/04/2014 là 5% cổ tức 2013 trên mệnh giá Tạm ứng 5% cổ tức 2014 trên mệnh giá.					
<b>Cổ phiếu</b>			<b>30/09/2015</b>	<b>01/01/2015</b>	
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			41,964,726	38,150,420	
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng			41,964,726	38,150,420	
- Cổ phiếu phổ thông			41,964,726	38,150,420	
Số lượng cổ phiếu được mua lại			-	-	
- Cổ phiếu phổ thông			-	-	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			41,964,726	38,150,420	
- Cổ phiếu phổ thông			41,964,726	38,150,420	
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần					
e) Các quỹ công ty :			30/09/2015	01/01/2015	
Quỹ đầu tư phát triển			465,882,956,723	465,607,536,723	
			-	-	
			<b>465,882,956,723</b>	<b>465,607,536,723</b>	
Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:					
- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để mở rộng kinh doanh trong tương lai; bổ sung vốn điều lệ của Công ty.					
23	<b>VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG</b>		30/09/2015	01/01/2015	
	Tài sản giữ hộ <sup>(1)</sup>		22,737,627,000	22,737,627,000	
			<b>22,737,627,000</b>	<b>22,737,627,000</b>	

<b>24</b>	<b>TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	9 tháng đầu năm 2015	9 tháng đầu năm 2014
	Doanh thu bán hàng hóa	257,093,996,211	196,808,287,900
	Doanh thu XNK	180,479,545	5,204,047,458
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,700,867,651	10,210,864,047
	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	12,869,751,411	1,576,247,995
		<b>275,845,094,818</b>	<b>213,799,447,400</b>
<b>25</b>	<b>CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	9 tháng đầu năm 2015	9 tháng đầu năm 2014
	Hàng bán bị trả lại	3,470,507,904	37,533,699,278
		<b>3,470,507,904</b>	<b>37,533,699,278</b>
<b>26</b>	<b>DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	9 tháng đầu năm 2015	9 tháng đầu năm 2014
	Doanh thu thuần về bán hàng hóa (*)	253,623,488,307	159,274,588,622
	Doanh thu xuất khẩu	180,479,545	5,204,047,458
	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	5,700,867,651	10,210,864,047
	Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	12,869,751,411	1,576,247,995
		<b>272,374,586,914</b>	<b>176,265,748,122</b>
<b>27</b>	<b>GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	9 tháng đầu năm 2015	9 tháng đầu năm 2014
	Giá vốn của hàng hóa đã bán	208,318,467,857	139,330,964,193
	Giá vốn của hàng hóa xuất khẩu	2,298,016,951	5,099,906,509
	Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,163,234,476	3,121,743,004
	Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	4,843,709,273	805,582,002
		<b>216,623,428,557</b>	<b>148,358,195,708</b>
<b>28</b>	<b>DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	9 tháng đầu năm 2015	9 tháng đầu năm 2014
	Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	3,576,756,773	3,496,098,451
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	944,321,154	15,662,363,414
	Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (*)	31,340,000,000	27,140,650,000
		<b>35,861,077,927</b>	<b>46,299,111,865</b>
	(*) Chuyển nhượng vốn góp Cty TNHH Phong Đức	10,505,000,000	
	(*) Chuyển nhượng CP Cty CP Đầu tư Phước Long	20,432,000,000	

(\*) Chuyển nhượng vốn góp Cty TNHH Phúc Thịnh Đức

403,000,000

403,000,000

	9 tháng đầu năm 2015	9 tháng đầu năm 2014
<b>29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
Lãi tiền vay	32,246,540,865	38,639,429,825
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư CP Cty TC Dệt May	2,070,000,000	
Hoàn dự nhập phòng đầu tư chứng khoán	(3,243,971,726)	(12,494,915,823)
Lập dự phòng đầu tư dài hạn	15,639,891,123	-
	<b>46,712,460,262</b>	<b>26,144,514,002</b>
<b>30 THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập từ thanh lý CCDC	48,974,457	20,363,639
Phạt vi phạm hợp đồng	2,272,778,696	995,821,470
Thu nhập từ chênh lệch góp vốn bằng TSCĐ	-	481,000,000
Thu nhập khác	136,468,502	1,949,699,572
	<b>2,458,221,655</b>	<b>3,446,884,681</b>
<b>31 CHI PHÍ KHÁC</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	353,039,715	64,441,528
Chi phí khác	274,449,071	57,436,367
	<b>627,488,786</b>	<b>121,877,895</b>
<b>32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11,961,708,130	19,291,891,023
Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(598,115,781)	(15,662,363,414)
Chuyển lỗ theo quyết toán 2014	(14,383,101,876)	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	(3,019,509,527)	3,629,527,609
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	798,496,074



**33 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc Cty :	9 tháng đầu năm 2015 1,229,791,683	9 tháng đầu năm 2014 1,286,054,827
--	---------------------------------------	---------------------------------------

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau:

Tên công ty / Mỗi quan hệ	Giao dịch	Giá trị giao dịch
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Nhờ thu tiền ô vựa	7,752,081,292
	Thuê văn phòng	715,887,000
	Dịch vụ	147,272,727
	Lợi nhuận 2014	598,115,781
	Mượn vốn	9,000,000,000
	Trả tiền tạm mượn vốn	9,000,000,000
	DV môi giới	9,090,909
	CP lãi vay	1,042,194,445
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ Công ty con	Thuê văn phòng	74,234,295
	Thuê đất đặt pano QC	35,000,000
	Dịch vụ quản lý chung cư...	921,708,639
	Cung cấp DV quảng cáo	481,125,000
Công ty Cổ Phần Thông Đức Công ty con	Lãi vay	2,775,500,001
	DV	40,225,399
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Công ty con	Mua hàng	9,327,273
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING Công ty con	Thuê văn phòng	21,818,184
	Huế nhà Thủ Đức- Cty con	Góp vốn

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

Tên công ty / Mỗi quan hệ	Giao dịch	Giá trị khoản (phải trả); phải thu
	Cho thuê Kiosque	233,360,000
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Cho thuê ô vựa	22,617,400,329
	Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
	DV vệ sinh	(54,000,000)
	Điện	(1,947,176)
	Vay vốn	47,000,000,000
	Thuê đất	23,464,980
	Lãi vay	1,042,194,445
Cty TNHH NƯỚC ĐA TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH	Hàng hoá	(1,800,000)
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ - Cty con	Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13,700,000)
	DV phí quản lý...	(158,587,000)
	Thuê văn phòng	36,292,324
Công ty Cổ Phần Thông Đức - Công ty con	Vay vốn	28,000,000,000
	Lãi vay	4,492,791,668
	Dịch vụ	(12,600,000)
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING Công ty con	Thuê VP	24,000,000

Ghi chú: Giá trị khoản phải thu ghi số dương và giá trị khoản phải trả ghi số âm.

#### 34 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố :

	9 tháng đầu năm 2015	9 tháng đầu năm 2014
Chi phí NVL, công cụ dụng cụ	845,728,001	816,080,602
Chi phí nhân công	10,583,302,766	9,439,870,019
Chi phí khấu hao	5,849,357,773	3,445,446,760

Chi phí DV mua ngoài	142,143,089,940	71,043,000,657
Chi phí khác bằng tiền	42,598,399,131	63,845,847,045
<b>Cộng</b>	<b>202,019,877,611</b>	<b>148,590,245,083</b>

**35 THÔNG TIN KHÁC****1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết**

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

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

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

**3 Thông tin hoạt động liên tục**

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

**4 Những thông tin khác**

Quyết định số 4530/QĐ-UB ngày 05 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức để đầu tư xây dựng chợ đầu mối phía Đông thành phố và hạ tầng khu nhà ở phố chợ tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức và các ngành chức năng quản lý. Theo đó, Công ty đang thực hiện quản lý và khai thác nhà lồng chợ A, nhà lồng chợ B, 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 03/07/2053.

Lập ngày 29 tháng 10 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC






Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng