

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	11

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần

Số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 15 tháng 6 năm 2001 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ 19 ngày 18 tháng 7 năm 2016

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Chí Hiếu
Ông Trần Quang Nghị
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Ông Lê Thanh Liêm
Ông Trần Bảo Toàn

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Hưng Long
Ông Thái Bằng Âu
Ông Thái Duy Phương

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Ông Trần Quang Nhường

Bà Phạm Thị Thanh Bình
Ông Nguyễn Khắc Sơn
Ông Phạm Đình Kháng

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
thường trực
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
(từ nhiệm ngày 6
tháng 5 năm 2016)
Phó Tổng Giám đốc
(bổ nhiệm ngày 13
tháng 1 năm 2016)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Tổng Giám đốc

Trụ sở chính

3 – 5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình,
Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Kiểm toán viên

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập các báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 53. Các báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc kết hợp với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để có thông tin tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên của cả Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 7 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GỬI CÁC 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 31 tháng 12 năm 2016, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 7 tháng 3 năm 2017. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 53.

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 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 này dựa trên kết quả 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 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 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 và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

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 của Công ty, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, 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.

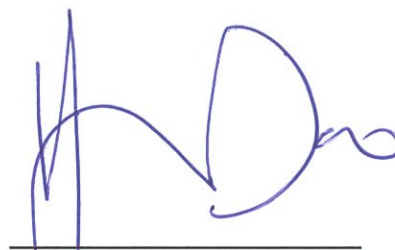
Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác mà báo cáo của họ phát hành ngày 21 tháng 3 năm 2016 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam



Richard Peters
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán.
0561-2013-006-1
Chữ ký được ủy quyền



Đào Quang Huy
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán.
1895-2013-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM5705
TP. Hồ Chí Minh, ngày 7 tháng 3 năm 2017

Như đã nêu trong thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán tại Việt Nam.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.104.354.239.663	1.363.076.380.579
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	145.547.431.983	286.484.640.492
111	Tiền		145.547.431.983	286.484.640.492
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	55.928.843.400	62.083.040.022
121	Chứng khoán kinh doanh		86.667.000.507	86.667.000.507
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(30.738.157.107)	(24.583.960.485)
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		647.566.635.908	617.571.474.635
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	180.873.028.324	169.886.055.068
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.476.198.355	48.261.181.785
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	274.168.747.992	334.461.522.171
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	191.169.808.234	67.083.862.608
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.121.146.997)	(2.121.146.997)
140	Hàng tồn kho	9	255.311.328.372	396.044.716.494
141	Hàng tồn kho		255.311.328.372	396.044.716.494
150	Tài sản ngắn hạn khác		-	892.508.936
152	Thuế GTGT được khấu trừ		-	892.508.936

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016
 (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.509.071.108.977	1.093.569.778.292
210	Các khoản phải thu dài hạn		457.694.996.517	388.377.514.671
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	14.900.000.000	14.900.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	442.794.996.517	373.477.514.671
220	Tài sản cố định		74.181.947.484	77.473.956.825
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	12.624.985.083	13.054.867.088
222	Nguyên giá		23.986.351.097	22.536.492.740
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.361.366.014)	(9.481.625.652)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	61.556.962.401	64.419.089.737
228	Nguyên giá		75.217.618.716	75.217.618.716
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.660.656.315)	(10.798.528.979)
230	Bất động sản đầu tư	11	64.589.640.744	67.871.620.968
231	Nguyên giá		76.862.428.986	76.862.428.986
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.272.788.242)	(8.990.808.018)
240	Tài sản dở dang dài hạn		94.888.637	94.888.637
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		94.888.637	94.888.637
250	Đầu tư tài chính dài hạn	12	909.533.278.049	555.313.000.271
251	Đầu tư vào công ty con		186.460.158.681	79.495.449.752
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		644.347.569.185	396.772.183.787
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103.769.058.620	103.769.058.620
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(25.043.508.437)	(24.723.691.888)
260	Tài sản dài hạn khác		2.976.357.546	4.438.796.920
261	Chi phí trả trước dài hạn		458.640.000	1.921.079.374
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.517.717.546	2.517.717.546
270	TỔNG TÀI SẢN		2.613.425.348.640	2.456.646.158.871

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.003.306.145.623	1.113.425.088.798
310	Nợ ngắn hạn		709.309.809.194	626.276.221.051
311	Phải trả người bán ngắn hạn	13	111.144.163.825	92.969.646.787
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	26.470.515.592	46.433.745.887
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	8.333.810.261	4.258.313.358
314	Phải trả người lao động		7.305.687.360	7.666.137.573
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	16	16.852.450.895	12.802.928.415
319	Phải trả ngắn hạn khác	17(a)	224.714.381.885	167.863.659.697
320	Vay ngắn hạn	18(a)	312.711.523.546	292.299.210.864
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.777.275.830	1.982.578.470
330	Nợ dài hạn		293.996.336.429	487.148.867.747
337	Phải trả dài hạn khác	17(b)	35.377.791.350	35.138.529.729
338	Vay dài hạn	18(b)	257.747.489.037	452.010.338.018
342	Dự phòng phải trả dài hạn		871.056.042	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.610.119.203.017	1.343.221.070.073
410	Vốn chủ sở hữu		1.610.119.203.017	1.343.221.070.073
411	Vốn góp của chủ sở hữu	19, 20	709.883.810.000	419.647.260.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		709.883.810.000	419.647.260.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20	352.449.914.963	395.926.904.698
418	Quỹ đầu tư phát triển	20	465.882.956.723	465.882.956.723
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20	81.902.521.331	61.763.948.652
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		4.709.774.242	6.144.185.009
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		77.192.747.089	55.619.763.643
440	TỔNG NGUỒN VỐN		2.613.425.348.640	2.456.646.158.871

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc
Ngày 7 tháng 3 năm 2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu	797.180.638.950	566.047.057.120
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(666.545.456)	(3.470.507.904)
10	Doanh thu thuần	796.514.093.494	562.576.549.216
11	Giá vốn	(639.078.210.109)	(491.770.848.291)
20	Lợi nhuận gộp	157.435.883.385	70.805.700.925
21	Doanh thu hoạt động tài chính	74.782.344.980	56.008.070.891
22	Chi phí tài chính	(62.863.535.234)	3.751.211.400
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(56.389.522.063)	(50.583.553.832)
25	Chi phí bán hàng	(6.954.738.440)	(3.685.913.256)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(63.266.350.122)	(64.117.829.815)
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	99.133.604.569	62.761.240.145
31	Thu nhập khác	4.263.238.900	5.572.394.584
32	Chi phí khác	(1.716.532.057)	(677.661.512)
40	Lợi nhuận khác - số thuần	2.546.706.843	4.894.733.072
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	101.680.311.412	67.655.973.217
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(18.987.564.323)	(8.784.437.819)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(251.771.755)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	82.692.747.089	58.619.763.643

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc
Ngày 7 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	101.680.311.412	67.655.973.217
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8.422.862.292	7.953.692.425
03	Các khoản dự phòng	7.345.069.213	(56.542.006.936)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(70.338.196.070)	(35.449.000.000)
06	Chi phí lãi vay	56.389.522.063	50.583.553.832
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	103.499.568.910	34.202.212.538
09	Tăng các khoản phải thu	(126.141.256.714)	(145.189.440.033)
10	Giảm hàng tồn kho	140.733.388.122	10.449.397.864
11	Tăng các khoản phải trả	83.810.051.977	114.937.809.840
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	1.462.439.374	(92.307.629)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	-	41.400.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả	(56.627.225.983)	(35.262.218.389)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(20.108.233.160)	(1.467.349.947)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	1.283.837.053	28.238.338.098
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(12.195.906.603)	(10.601.188.700)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	115.716.662.976	36.615.253.642
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm và các tài sản dài hạn khác	(2.307.512.727)	(4.991.480.990)
22	Thu từ thanh lý tài sản dài hạn	-	48.974.457
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(328.294.142.556)	(412.240.660.000)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	369.659.717.237	91.500.000.000
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(539.517.155.814)	(206.621.307.435)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	197.277.061.487	498.894.937.582
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	25.466.544.422	56.008.070.891
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(277.715.487.951)	22.598.534.505

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 53 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính riêng này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	246.759.560.265	-
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	233.847.095.498	836.474.938.558
34	Chi trả nợ gốc vay	(407.697.631.797)	(625.735.008.397)
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(51.847.407.500)	(38.120.420.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	21.061.616.466	172.619.510.161
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(140.937.208.509)	231.833.298.308
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 286.484.640.492	54.651.342.184
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 145.547.431.983	286.484.640.492


Lê Ngọc Châu
Người lập


Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc
Ngày 7 tháng 3 năm 2017



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 15 tháng 6 năm 2001 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ 19 ngày 18 tháng 7 năm 2016.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch 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 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 108 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 106 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 6 công ty con và 7 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 5 công ty con và 8 công ty liên kết), chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

i) Công ty con

STT	Tên	Địa điểm (Tỉnh/ Thành phố)	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
1	Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	Hồ Chí Minh	Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức.	100	100	100	100
2	Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	Hồ Chí Minh	Sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, nước đóng chai chất lượng cao.	99,6	99,6	99,6	99,6
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	Thừa Thiên Huế	Xây dựng nhà; các công trình kỹ thuật dân dụng. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê.	100	75	100	75
4	Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	Hồ Chí Minh	Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, lâm sản nguyên liệu. Bán buôn sắt, thép, vật liệu xây dựng.	100	100	100	100
5	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Hồ Chí Minh	Vận chuyển, giao nhận, cho thuê kho bãi và các dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu liên quan đến kho bãi, đại lý ký gửi hàng hóa.	70	70	70	70
6	Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng khu chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng cho thuê.	51	51	49	49

ii) Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên	Địa điểm (Tỉnh/ Thành phố)	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("Fideco")	Hồ Chí Minh	Xây dựng dân dụng và kinh doanh bất động sản.	43	43	-	-
2	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Deawon - Thủ Đức	Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng khu chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng cho thuê.	40	40	40	40

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

ii) Công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm (Tỉnh/ Thành phố)	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Cho thuê nhà ở và trung tâm thương mại, khai thác cho thuê nhà xưởng và kho bãi.	27	27	27	27
4	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Hồ Chí Minh	Dịch vụ môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán và nhiều hoạt động tư vấn tài chính cho các tổ chức doanh nghiệp.	22,49	22,49	22,49	22,49
5	Thuduc House Property Venture	Hoa Kỳ	Phát triển và kinh doanh các khu nhà ở để bán, tham gia các dự án phát triển bất động sản tại Hoa Kỳ.	50	50	50	50
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Hồ Chí Minh	Kinh doanh trong lĩnh vực quảng cáo, truyền thông, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, tư vấn thiết kế hệ thống nhận diện thương hiệu, in ấn, thiết kế, tư vấn đầu tư.	24,58	24,58	24,58	24,58
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	20	20	20	20
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Hồ Chí Minh	Xây dựng nhà các loại, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng.	-	-	30	30

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng đã được soạn lập 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. Báo cáo tài chính riêng được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "đồng").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.6 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho chủ yếu là bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm các chi phí để có quyền sử dụng đất lâu dài hoặc có thời hạn, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, 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 được thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

Giá gốc 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.

2.7 Đầu tư**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư tài chính.

Dự phòng đầu tư tài chính được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(b) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư tài chính. Dự phòng đầu tư tài chính được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư (tiếp theo)****(c) Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh**

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh.

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư tài chính. Dự phòng đầu tư tài chính được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh, liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể hoặc có quyền đồng 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.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế trừ đi dự phòng đầu tư tài chính.

Dự phòng đầu tư tài chính được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư này.

2.8 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao chủ yếu 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 không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá theo thời gian quy định trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Tài sản cố định (tiếp theo)***Thanh lý*

Lãi và lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở trạng thái sẵn sàng sử dụng.

2.10 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian khấu hao cho nhà cửa là 25 năm.

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Thuê tài sản**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn 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.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh nghiệp có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện ghi nhận doanh thu như sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

2.12 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 chủ yếu là chi phí môi giới và thuê văn phòng trả trước. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn phân bổ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2.14 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.18 Phân chia lợi nhuận thuần

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 chủ yếu 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.

(a) 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.

(b) Quỹ khen thưởng 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.

2.19 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập Công ty tại thời điểm báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

(a) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

(b) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh thu đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Đối với hoạt động bất động sản phân lô bán nền theo hợp đồng không hủy ngang, doanh thu đối với nền đất đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện ghi nhận doanh thu, không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(d) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận là các khoản giảm trừ doanh thu trong năm.

2.22 Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán hàng là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chiết khấu thanh toán.

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.27 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên doanh, liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 Sử dụng các ước tính kế toán**

Việc soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập các báo cáo tài chính cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

2.29 Phải thu từ các hợp đồng kinh doanh

Các khoản phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh được hạch toán và trình bày theo giá gốc gồm các khoản vốn góp bằng tiền và bằng các tài sản khác sẽ được thu hồi khi hợp đồng hợp tác kinh doanh kết thúc.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	250.567.834	165.407.996
Tiền gửi ngân hàng	145.296.864.149	286.319.232.496
	<u>145.547.431.983</u>	<u>286.484.640.492</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
(i) 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	5.280.000.000	(18.998.390.555)	2.400.000	24.278.390.555	12.720.000.000	(11.558.390.555)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 ("SC5")	156.942	10.227.309.952	4.347.293.400	(5.880.016.552)	156.942	10.227.309.952	4.237.433.998	(5.989.875.954)
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam ("PVI")	109.350	8.593.500.000	2.733.750.000	(5.859.750.000)	109.350	8.593.500.000	2.788.425.000	(5.805.075.000)
		<u>43.099.200.507</u>	<u>12.361.043.400</u>	<u>(30.738.157.107)</u>		<u>43.099.200.507</u>	<u>19.745.858.998</u>	<u>(23.353.341.509)</u>
(ii) Cổ phiếu chưa niêm yết								
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	3.967.827	31.867.800.000	(*)	-	3.967.827	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	(*)	(1.230.618.976)
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	(*)	-
		<u>43.567.800.000</u>		<u>-</u>		<u>43.567.800.000</u>		<u>(1.230.618.976)</u>
		<u>86.667.000.507</u>		<u>(30.738.157.107)</u>		<u>86.667.000.507</u>		<u>(24.583.960.485)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba	175.668.148.369	133.856.010.810
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam</i>	74.788.672.500	-
<i>Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh</i>	-	46.865.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần</i>	24.000.000.000	24.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Lợi</i>	22.360.700.800	-
<i>Khác</i>	54.518.775.069	62.991.010.810
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	5.204.879.955	36.030.044.258
	<u>180.873.028.324</u>	<u>169.886.055.068</u>

6 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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
Mekong Energy Service Co. Ltd	1.009.180.000	-
Khác	2.467.018.355	10.715.893.655
	<u>3.476.198.355</u>	<u>48.261.181.785</u>

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY**(a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Cho vay cá nhân (*)	259.087.942.763	333.840.660.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng Sài Gòn ("ECI")	7.459.943.058	-
Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất Việt	590.862.171	590.862.171
Công ty TNHH Hoa Tri Thiện	30.000.000	30.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	7.000.000.000	-
	<u>274.168.747.992</u>	<u>334.461.522.171</u>

(*) Đây là khoản cho các cá nhân là các bên thứ ba vay trong ngắn hạn, chi tiết như sau:

Bên nhận vay	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Cá nhân 1	50.016.000.000	-	12	8	Tín chấp
Cá nhân 2	35.223.962.763	35.281.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 3	35.216.000.000	35.216.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 4	35.216.000.000	22.423.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 5	35.215.980.000	35.215.980.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 6	34.100.000.000	32.400.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 7	34.100.000.000	32.400.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 8	-	35.255.820.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 9	-	35.216.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 10	-	35.216.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 11	-	35.216.860.000	12	8	Tín chấp
	<u>259.087.942.763</u>	<u>333.840.660.000</u>			

(b) Dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Thông Đức	<u>14.900.000.000</u>	<u>14.900.000.000</u>

8 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho mượn vốn	45.401.750.000	20.459.319.563
Phải thu về lãi tiền cho vay	33.864.840.701	5.463.064.297
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	20.583.136.265	10.000.000.000
Phải thu về cổ tức, doanh thu lợi nhuận được chia	53.008.125.478	6.199.099.693
Tạm ứng	8.795.732.067	1.846.545.339
Phải thu Cty TNHH MTV Lũy Hạt Điều	7.673.472.347	7.673.472.347
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Trường Thọ	4.395.639.379	4.202.181.022
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3.194.033.043	364.278.245
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Phước Bình	3.024.609.837	2.666.283.259
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính phải thu lại từ khách hàng mua căn hộ	1.492.504.012	1.492.504.012
Phải thu khác	9.735.965.105	6.717.114.831
	<u>191.169.808.234</u>	<u>67.083.862.608</u>
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	25.661.497.072	15.106.599.693
Phải thu các bên thứ ba	165.508.311.162	51.977.262.915
	<u>191.169.808.234</u>	<u>67.083.862.608</u>

(b) Dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	442.794.996.517	373.477.514.671
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	235.163.701.134	193.237.955.786
Phải thu các bên thứ ba	207.631.295.383	180.239.558.885
	<u>442.794.996.517</u>	<u>373.477.514.671</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (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 VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Hợp tác kinh doanh nguyên liệu, phụ liệu ngành dệt may	80	8.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước	Hợp tác kinh doanh phân bón	80	5.823.324.620	10.000.000.000
Công ty TNHH Thương Mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7	6.259.811.645	-
			<u>20.583.136.265</u>	<u>10.000.000.000</u>
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9	66,9	235.163.701.134	193.237.955.786
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	107.438.931.199	92.745.943.841
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 Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	65	32.847.021.228	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	19.345.342.956	20.143.671.657
			<u>442.794.996.517</u>	<u>373.477.514.671</u>
			<u>463.378.132.782</u>	<u>383.477.514.671</u>

9 HÀNG TỒN KHO

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án		
Khu nhà ở 4 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	101.693.297.839	66.689.510.808
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	39.101.417.434	57.731.896.002
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	33.412.568.407	38.499.120.000
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	21.090.565.757	20.723.773.700
Khu chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	12.779.643.560	9.426.554.775
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại – Long Hội	9.355.267.077	44.507.607.421
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	7.974.758.087	7.973.260.787
Khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	4.173.929.157	26.240.987.422
Khu đất liên doanh 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	3.303.200.201	3.861.433.206
Dự án TDH Tocontap	1.239.999.999	3.407.751.473
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	502.662.593
Chung cư TDH Phước Long, Quận 9	22.668.929	69.006.744.841
Khu 3,7 ha Phước Long Spring Town, Quận 9	-	40.026.709.482
Khu đất Hiệp Phú, Quận Thủ Đức	-	151.924.588
	<u>236.109.468.187</u>	<u>390.209.426.245</u>
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	15.555.860.185	5.835.290.249
Chi phí sản xuất kinh doanh hạt điều	3.646.000.000	-
	<u>255.311.328.372</u>	<u>396.044.716.494</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 18).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng và tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	10.481.887.435	10.530.166.788	1.524.438.517	22.536.492.740
Mua trong năm	-	1.806.272.727	42.600.000	1.848.872.727
Thanh lý, nhượng bán	-	399.014.370	-	399.014.370
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	10.481.887.435	11.937.425.145	1.567.038.517	23.986.351.097
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	4.733.032.278	3.224.154.857	1.524.438.517	9.481.625.652
Khấu hao trong năm	278.124.815	2.000.629.917	-	2.278.754.732
Thanh lý, nhượng bán	-	399.014.370	-	399.014.370
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	5.011.157.093	4.825.770.404	1.524.438.517	11.361.366.014
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	5.748.855.157	7.306.011.931	-	13.054.867.088
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	5.470.730.342	7.111.654.741	42.600.000	12.624.985.083

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 6.9 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 6.5 tỷ đồng).

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)**(b) Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2016	61.556.962.401	13.660.656.315	75.217.618.716
Giá trị hao mòn			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	-	10.798.528.979	10.798.528.979
Khấu hao trong năm	-	2.862.127.336	2.862.127.336
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	13.660.656.315	13.660.656.315
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	61.556.962.401	2.862.127.336	64.419.089.737
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	61.556.962.401	-	61.556.962.401

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 13.7 tỷ đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 5 tỷ đồng).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2016	76.862.428.986
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	8.990.808.018
Khấu hao trong năm	3.281.980.224
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	12.272.788.242
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	67.871.620.968
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	64.589.640.744

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 2016. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

12 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

(i) Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (*)	100.230.000.000	133.054.361.563	-	-	(*)	-
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	37.000.000.000	(**)	-	37.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	24.889.158.681	(**)	(7.139.708.180)	24.889.158.681	(*)	(9.238.538.225)
Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	13.310.000.000	(**)	(858.926.387)	12.575.291.071	(*)	(1.312.149.028)
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	6.831.000.000	(**)	-	831.000.000	(*)	(429.334.606)
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4.200.000.000	(**)	-	4.200.000.000	(*)	-
	<u>186.460.158.681</u>		<u>(7.998.634.567)</u>	<u>79.495.449.752</u>		<u>(10.980.021.859)</u>

(*) Theo chứng thư thẩm định giá số 12/CTTĐG phát hành bởi Công ty TNHH Dịch vụ tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt vào ngày 16 tháng 1 năm 2017, giá trị vốn chủ của Công ty TNHH Bách Phú Thịnh tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016 được xác định là 260.890.905.025 đồng. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này là 133.054.361.563 đồng.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("Fideco")	432.552.446.885	450.177.476.500	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức	129.161.260.800	(*)	-	129.161.260.800	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	54.400.000.000	(*)	-	54.400.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	26.695.200.000	(*)	(16.438.456.295)	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	1.229.000.000	(*)	(416.688.521)	1.229.000.000	(*)	(416.688.521)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	309.661.500	(*)	-	309.661.500	(*)	-
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	-	(*)	-	95.550.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	-	(*)	-	57.000.000.000	(*)	-
Thuduc House Property Venture	-	(*)	-	32.427.061.487	(*)	-
	<u>644.347.569.185</u>	<u>(16.855.144.816)</u>		<u>396.772.183.787</u>		<u>(13.743.670.029)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

12 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(iii) Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú – Daewon – Thủ Đức	62.716.515.620	(*)	-	62.716.515.620	(*)	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	29.773.543.000	(*)	-	29.773.543.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	10.269.000.000	(*)	(45.112.717)	10.269.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Thông Đức	1.010.000.000	(*)	(144.616.337)	1.010.000.000	(*)	-
	<u>103.769.058.620</u>		<u>(189.729.054)</u>	<u>103.769.058.620</u>		<u>-</u>
	<u>934.576.786.486</u>		<u>(25.043.508.437)</u>	<u>580.036.692.159</u>		<u>(24.723.691.888)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba	110.889.211.741	91.686.859.588
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất</i>		
<i>động sản Thái Bình Dương</i>	90.033.091.400	89.467.841.400
<i>Khác</i>	20.856.120.341	2.219.018.188
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	254.952.084	1.282.787.199
	<u>111.144.163.825</u>	<u>92.969.646.787</u>

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba	<u>26.470.515.592</u>	<u>46.433.745.887</u>

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Phải nộp tại ngày 1.1.2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Phải nộp tại ngày 31.12.2016 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.209.369.353	18.893.712.061	20.108.233.160	2.994.848.254
Thuế thu nhập cá nhân	48.944.005	3.466.787.445	2.966.537.121	549.194.329
Thuế GTGT	-	19.265.799.597	14.476.031.919	4.789.767.678
	<u>4.258.313.358</u>	<u>41.626.299.103</u>	<u>37.550.802.200</u>	<u>8.333.810.261</u>

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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
Chi phí thi công xây dựng, hạ tầng kỹ thuật TDH Phước Long	4.200.000.000	-
Phí thu hộ tiền cho thuê ô vữa	63.863.164	214.340.684
	<u>16.852.450.895</u>	<u>12.802.928.415</u>

17 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả tạm mượn vốn từ các bên liên quan	108.695.000.000	47.606.831.664
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	86.883.712.988	89.663.922.529
Phải trả trái phiếu	6.444.500.000	6.630.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.805.000.000	10.182.750.000
Phải trả cho BQL dự án Chung cư TDH Trường Thọ	3.001.081.646	2.523.525.992
Phải trả cho BQL dự án Chung cư TDH Phước Long	2.944.944.104	-
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	2.682.875.877	2.721.549.457
Phải trả lãi vay	2.497.624.317	2.735.328.237
Phải trả cổ tức	1.343.041.150	1.379.513.500
Phải trả cho BQL dự án Chung cư TDH Phước Bình	1.608.725.343	2.991.973.700
Khác	2.807.876.460	1.428.264.618
	<u>224.714.381.885</u>	<u>167.863.659.697</u>
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	196.012.771.737	130.081.132.813
Phải trả các bên thứ ba	28.701.610.148	37.782.526.884
	<u>224.714.381.885</u>	<u>167.863.659.697</u>

17 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**(b) Dài hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	24.019.525.782	24.019.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.959.690.669	2.720.429.048
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu 1,7 ha Hiệp Bình Phước	174.229.556	174.229.556
Nhận góp vốn liên doanh dự án Hiệp Bình Chánh của Công ty Bất động sản Dương Trần	100.000.000	100.000.000
Nhận góp vốn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	85.085.000	85.085.000
	<u>35.377.791.350</u>	<u>35.138.529.729</u>
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	124.333.420	124.333.420
Phải trả các bên khác	35.253.457.930	35.014.196.309
	<u>35.377.791.350</u>	<u>35.138.529.729</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Công ty không có bất kỳ khoản phải trả nào bị quá hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

18 CÁC KHOẢN VAY

(a) Vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2016 VND
Vay ngân hàng (i)	141.774.719.864	227.791.623.479	230.901.411.797	138.664.931.546
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 18(b))	114.024.491.000	149.046.592.000	114.024.491.000	149.046.592.000
Vay đối tượng khác (ii)	36.500.000.000	-	11.500.000.000	25.000.000.000
	<u>292.299.210.864</u>	<u>376.838.215.479</u>	<u>356.425.902.797</u>	<u>312.711.523.546</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

18 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)

(i) Chi tiết vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

	2016 VND	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Tiên Phong	93.818.774.087	9 tháng	Từ ngày 23 tháng 7 năm 2016 đến ngày 15 tháng 4 năm 2017	Từ 8,2 đến 8,3	Quyền sử dụng đất 652 m2 tại Tam Bình, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất 3.754,5 m2 tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Đông Sài Gòn	23.189.759.837	9 tháng	Từ ngày 8 tháng 9 năm 2016 đến ngày 22 tháng 6 năm 2017	Từ 8,5 đến 10	Quyền sử dụng đất 6,748.4 m2 tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	21.656.397.622	12 tháng	Từ ngày 12 tháng 7 năm 2016 đến ngày 24 tháng 7 năm 2017	Từ 8,5 đến 9,5	12.300.000 cổ phiếu Fideco
	<u>138.664.931.546</u>				

(ii) Khoản vay đối tượng khác là khoản vay tín chấp không lãi suất từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Deawon - Thủ Đức với kỳ hạn 12 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

18 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(b) Vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2016 VND
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	312.664.829.018	6.055.472.019	96.537.812.000	222.182.489.037
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	246.370.000.000	-	215.005.000.000	31.365.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	7.000.000.000	-	2.800.000.000	4.200.000.000
	<u>566.034.829.018</u>	<u>6.055.472.019</u>	<u>314.342.812.000</u>	<u>257.747.489.037</u>
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	11.814.491.000	-	11.814.491.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	100.810.000.000	-	100.810.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.400.000.000	-	1.400.000.000	-
	<u>114.024.491.000</u>	<u>-</u>	<u>114.024.491.000</u>	<u>-</u>
Số dư còn lại vay dài hạn	<u>452.010.338.018</u>	<u>6.055.472.019</u>	<u>200.318.321.000</u>	<u>257.747.489.037</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

18 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(b) Vay dài hạn (tiếp theo)

	2016 VND	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	222.182.489.037	120 tháng	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, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng 39.441,9 m2 đất tại dự án Khu nhà ở Bình Chiểu, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức; quyền khai thác khu văn phòng tại lầu 8 khu trung tâm thương mại, văn phòng tại số 1 đường Song hành Xa lộ Hà Nội, phường An Phú, quận 2; 12.300.000 cổ phiếu Fideco và giá trị công trình xây dựng trên đất tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	31.365.000.000	60 tháng	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2016 đến ngày 9 tháng 7 năm 2018	Từ 9,5 đến 9,8	Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	4.200.000.000	84 tháng	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	9	Quyền sử dụng đất 652 m2 tại Tam Bình, Quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5 m2 tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
	<u>257.747.489.037</u>				

19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 15 tháng 6 năm 2001, và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ 19 ngày 18 tháng 7 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ Công ty như sau:

(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký	70.988.381	41.964.726
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	70.988.381	41.964.726
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	70.988.381	41.964.726

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu thường VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	38.150.420	381.504.200.000
Cổ phiếu mới phát hành	3.814.306	38.143.060.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	41.964.726	419.647.260.000
Cổ phiếu mới phát hành	29.023.655	290.236.550.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	70.988.381	709.883.810.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN

20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	381.504.200.000	434.069.964.698	465.607.536.723	45.648.158.579	1.326.829.860.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	58.619.763.643	58.619.763.643
Phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần	38.143.060.000	(38.143.060.000)	-	-	-
Chia cổ tức 2014 (Thuyết minh 21)	-	-	-	(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)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	419.647.260.000	395.926.904.698	465.882.956.723	61.763.948.652	1.343.221.070.073
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	82.692.747.089	82.692.747.089
Phát hành cổ phiếu (*)	197.653.630.000	49.105.930.265	-	-	246.759.560.265
Phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần (**)	92.582.920.000	(92.582.920.000)	-	-	-
Chia cổ tức (Thuyết minh 21)	-	-	-	(51.847.407.500)	(51.847.407.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.706.766.910)	(10.706.766.910)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>709.883.810.000</u>	<u>352.449.914.963</u>	<u>465.882.956.723</u>	<u>81.902.521.331</u>	<u>1.610.119.203.017</u>

(*) Theo Nghị quyết số 513/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2015, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phát hành thêm 20.982.363 cổ phiếu cho các Cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. Theo đó, trong năm 2016, Công ty đã phát hành thành công 19.765.363 cổ phiếu, tương ứng 197.653.630.000 đồng vốn cổ phần.

(**) Theo Nghị quyết số 884/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 4 năm 2016, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua:

(1) chủ trương phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ phát hành là 15% (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 15 cổ phiếu), theo đó trong năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 9.259.513 cổ phiếu, tương ứng 92.582.920.000 đồng vốn cổ phần.

(2) tỷ lệ chia cổ tức năm 2015 là 10%, theo đó, trong năm 2016, Công ty đã trả 5% cổ tức đợt 1 với số tiền là 20.982.363.000 đồng (ngày chốt quyền là ngày 24.2.2016) và trả 5% cổ tức đợt 2 với số tiền là 30.865.044.500 đồng (ngày chốt quyền là ngày 27.6.2016).

Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần điều chỉnh lần thứ 19 ngày 18 tháng 7 năm 2016 cập nhật vốn cổ phần sau các đợt phát hành cổ phiếu với số cổ phần đăng ký là 70.988.381 tương đương 709.883.810.000 đồng vốn cổ phần.

21 CỔ TỨC

Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	-	-
Cổ tức đã công bố trong năm	51.847.407.500	38.150.420.000
Cổ tức đã trả trong năm	51.847.407.500	38.150.420.000
Số dư cuối năm	-	-

22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 65.138 Đô la Mỹ (2015: 12.765 Đô la Mỹ).

23 DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	456.973.021.459	377.085.724.591
Doanh thu bán thành phẩm	266.814.045.284	165.109.374.932
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	11.500.773.116	15.533.497.431
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.414.665.338	8.137.980.621
Doanh thu khác	55.478.133.753	180.479.545
	797.180.638.950	566.047.057.120
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(666.545.456)	(3.470.507.904)
Doanh thu thuần		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	456.306.476.003	373.615.216.687
Doanh thu bán thành phẩm	266.814.045.284	165.109.374.932
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	11.500.773.116	15.533.497.431
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.414.665.338	8.137.980.621
Doanh thu khác	55.478.133.753	180.479.545
	796.514.093.494	562.576.549.216

24 GIÁ VỐN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	311.729.674.656	316.599.953.305
Giá vốn bán thành phẩm	265.389.091.188	163.755.501.555
Giá vốn từ kinh doanh bất động sản đầu tư	6.030.176.972	9.671.465.166
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.636.266.351	1.560.694.675
Giá vốn khác	54.293.000.942	183.233.590
	<u>639.078.210.109</u>	<u>491.770.848.291</u>

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	47.706.658.569	8.476.388.726
Lãi thanh lý các khoản đầu tư (*)	12.300.000.000	35.449.000.000
Cổ tức lợi nhuận được chia	10.331.537.501	12.082.682.165
Lãi liên doanh	4.264.085.288	-
Khác	180.063.622	-
	<u>74.782.344.980</u>	<u>56.008.070.891</u>

(*) Trong năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 3.300.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định cho một bên liên quan với số tiền là 69,3 tỷ đồng. Theo đó, lợi nhuận thu được từ giao dịch này là 12,3 tỷ đồng.

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	56.389.522.063	50.583.553.832
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	6.474.013.171	(58.132.108.853)
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	2.070.000.000
Khác	-	1.727.343.621
	<u>62.863.535.234</u>	<u>(3.751.211.400)</u>

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	32.320.552.470	24.886.158.611
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.140.882.068	4.400.591.505
Chi phí khác	25.804.915.584	34.831.079.699
	<u>63.266.350.122</u>	<u>64.117.829.815</u>

28 THUẾ

Số thuế tính trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất áp dụng 20% (2015: 22%) như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	101.680.311.412	67.655.973.217
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.589.047.704	3.143.337.746
Điều chỉnh:		
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(10.331.537.501)	(10.703.995.096)
Chuyển lỗ tính thuế	-	(20.166.053.054)
Thu nhập chịu thuế	<u>94.937.821.615</u>	<u>39.929.262.813</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>18.987.564.323</u>	<u>8.784.437.819</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	18.987.564.323	8.784.437.819
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	-	-
	<u>18.987.564.323</u>	<u>8.784.437.819</u>

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

29 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	501.150.328.116	468.025.238.948
Chi phí nhân công	32.320.552.470	24.886.158.611
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.422.862.292	7.953.692.425
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	1.156.450.958	1.199.102.946
Chi phí khác	41.311.570.735	46.316.514.290
	<u>584.361.764.571</u>	<u>548.380.707.220</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	1.188.794.730	954.516.000
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	85.078.630.341	-
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ		
<i>Công ty con</i>		
Công ty Cổ Phần Thuduc House Wood Trading	15.625.630.996	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	-	1.825.982.949
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	<u>2.902.207.059</u>	<u>-</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
iii) Hoạt động tài chính		
Doanh thu lãi vay		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	260.311.112	-
Lợi nhuận được phân phối bởi		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	5.250.942.245	10.582.879.876
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	1.007.004.500	-
Cho vay ngắn hạn		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	49.800.000.000	-
Công ty Cổ Phần Thuduc House Wood Trading	1.300.000.000	-
Trả tiền vay		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	49.800.000.000	-
Công ty Cổ Phần Thuduc House Wood Trading	1.300.000.000	-
Mượn vốn trong năm		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	5.000.000.000	-
<i>Công ty liên doanh, liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	5.000.000.000	-
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	56.865.000.000	-
Trả tiền mượn vốn		
<i>Công ty liên doanh, liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	5.000.000.000	-

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
iii) Hoạt động tài chính (tiếp theo)		
Đầu tư		
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	4.230.800.000	41.752.641.120
iv) Các khoản thu hộ		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	-	12.957.979.692
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	27.598.774.524	-
v) Hoạt động đầu tư		
<i>Công ty con</i>		
Công ty Cổ Phần Thuduc House Wood Trading	6.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức	734.708.929	-
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	69.300.000.000	-
vi) Các khoản chi cho các nhân sự chủ chốt		
Lương và quyền lợi gộp khác	8.158.298.000	2.496.138.859

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư với các bên liên quan

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	3.178.592.389	31.658.562.369
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	-	36.292.324
Công ty Cổ phần Thuduc House Wood Trading	-	33.000.000
<i>Công ty liên doanh, liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp tại TP. Hồ Chí Minh	13.200.000	13.200.000
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	292.119.966	4.288.989.565
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	1.720.967.600	-
	<u>5.204.879.955</u>	<u>36.030.044.258</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7(a))		
<i>Công ty liên doanh, liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	<u>7.000.000.000</u>	<u>-</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	8.250.942.245	6.106.923.791
<i>Công ty liên doanh, liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	8.500.000.000	-
Công ty Cổ phần phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức	6.035.000.000	6.035.000.000
Thuduc House Property Venture	-	92.175.902
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	2.875.554.827	2.872.500.000
	<u>25.661.497.072</u>	<u>15.106.599.693</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))		
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	235.163.701.134	193.237.955.786
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13)		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	218.038.468	217.035.500
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	36.913.616	54.000.000
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	-	900.000
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	-	1.010.851.699
	<u>254.952.084</u>	<u>1.282.787.199</u>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 17(a))		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	434.058.749	934.272.320
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	190.578.712.988	129.146.860.493
	<u>196.012.771.737</u>	<u>130.081.132.813</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(b) Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 17(b))		
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức	97.433.420	97.433.420
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	13.700.000	13.700.000
<i>Công ty liên doanh, liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	13.200.000	13.200.000
	<u>124.333.420</u>	<u>124.333.420</u>

31 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Công ty phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	Thuê đất	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dưới 1 năm	2.903.713.586	2.903.713.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	98.085.485.025	101.193.386.077
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>112.604.052.955</u>	<u>115.711.954.007</u>

Báo cáo tài chính riêng đã được Tổng Giám đốc duyệt ngày 7 tháng 3 năm 2017.

 _____ Lê Ngọc Châu Người lập	 _____ Quan Minh Tuấn Kế toán trưởng	  _____ Nguyễn Vũ Bảo Hoàng Tổng Giám đốc
---	--	---