

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THÚ ĐỨC

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH **QUÝ IV/ 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 IV 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	7-35

Lập, ngày 27 tháng 01 năm 2016

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2015****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
TÀI SẢN				
A . Tài sản ngắn hạn	100		1,348,940,610,003	751,482,285,876
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V1	286,484,640,492	54,651,342,184
1. Tiền	111		286,484,640,492	54,651,342,184
			-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V2	62,083,040,022	113,916,939,977
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	(24,583,960,485)	(14,150,060,530)
III. Các khoản phải thu	130		594,345,162,437	172,385,309,093
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		167,231,318,831	141,841,218,014
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		49,315,795,085	8,522,224,244
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V3	334,461,522,171	2,620,862,171
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V4	43,336,526,350	19,932,049,744
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(531,045,080)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	405,135,258,116	406,494,114,358
1. Hàng tồn kho	141		407,256,405,113	406,494,114,358
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(2,121,146,997)	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		892,508,936	4,034,580,264
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V6	-	926,861,745
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		892,508,936	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V7	-	3,107,718,519
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,104,515,075,418	1,362,801,874,488
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V8	14,900,000,000	28,693,880,000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8.1	14,900,000,000	26,000,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	8.2	-	2,693,880,000
II. Tài sản cố định	220		77,473,956,825	77,016,902,314
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V9	13,054,867,088	9,735,685,245

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2015****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
- Nguyên giá	222		22,536,492,740	17,545,012,300
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9,481,625,652)	(7,809,327,055)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V10	64,419,089,737	67,281,217,069
- Nguyên giá	228		75,217,618,716	75,217,618,716
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(10,798,528,979)	(7,936,401,647)
III. Bất động sản đầu tư	230	V11	71,130,982,477	74,550,198,973
- Nguyên giá	231		80,293,335,837	80,293,335,837
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(9,162,353,360)	(5,743,136,864)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		94,888,637	94,888,637
1. CP sản xuất, KD dài hạn	241			
2. CP XD/CB dở dang	242	V12	94,888,637	94,888,637
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V13	936,224,678,804	1,178,774,605,263
1. Đầu tư vào công ty con	251		79,495,449,752	440,437,701,681
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		426,545,726,787	407,249,183,787
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		455,111,316,894	424,377,420,491
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(24,927,814,629)	(93,289,700,696)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4,690,568,675	3,671,399,301
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V14	1,921,079,374	901,910,000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V15	2,769,489,301	2,769,489,301
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,453,455,685,421	2,114,284,160,364

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2015****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
NGUỒN VỐN				
C . Nợ phải trả	300		1,110,801,767,901	787,454,300,364
I. Nợ ngắn hạn	310		623,652,900,154	440,705,811,125
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		92,969,646,787	74,079,269,636
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		46,433,745,887	42,076,412,424
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V16	5,358,523,479	4,243,184,016
4. Phải trả người lao động	314		7,666,137,573	2,034,138,592
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V17	12,802,928,415	12,896,139,117
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			327,272,727
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V18	164,140,128,679	75,667,259,294
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V19	292,299,210,864	228,369,618,719
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		1,982,578,470	1,012,516,600
II. Nợ dài hạn	330		487,148,867,747	346,748,489,239
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V20	35,138,529,729	41,548,489,237
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V21	452,010,338,018	305,200,000,002
D . Vốn chủ sở hữu	400		1,342,653,917,520	1,326,829,860,000
I. Vốn chủ sở hữu	410	V22	1,342,653,917,520	1,326,829,860,000
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		61,196,796,099	45,648,158,579
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6,144,185,009	22,409,085,656
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		55,052,611,090	23,239,072,923
Tổng cộng nguồn vốn	440		2,453,455,685,421	2,114,284,160,364

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2015****Tại ngày 31 tháng 12 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 27 tháng 01 năm 2016

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 IV NĂM 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế 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	290.201,962,302	209.653,988,494	566,047,057,120	423,453,435,894
2. Các khoản giảm trừ	2	25	-	8,596,541,816	3,470,507,904	46,130,241,094
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	290.201,962,302	201,057,446,678	562,576,549,216	377,323,194,800
4. Giá vốn hàng bán	11	27	270,470,988,950	176,075,922,862	487,094,417,507	324,434,118,570
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		19,730,973,352	24,981,523,816	75,482,131,709	52,889,076,230
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	13,707,603,053	11,761,920,512	49,568,680,980	58,061,032,377
7. Chi phí tài chính	22	29	(51,986,892,542)	13,138,953,661	(5,274,432,280)	39,283,467,663
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		18,337,012,967	10,922,922,587	50,583,553,832	49,562,352,412
8. Chi phí bán hàng	24		1,746,841,189	2,627,002,628	3,685,913,256	4,531,858,759
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		28,112,340,824	13,590,638,016	60,942,069,518	43,781,047,925
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		55,566,286,934	7,386,850,023	65,697,262,195	23,353,734,260
11. Thu nhập khác	31	30	459,436,692	3,755,489,422	2,917,658,347	7,202,374,103
12. Chi phí khác	32	31	50,172,726	2,712,761,618	677,661,512	2,834,639,513
13. Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		409,263,966	1,042,727,804	2,239,996,835	4,367,734,590
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		55,975,550,900	8,429,577,827	67,937,259,030	27,721,468,850
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	9,884,647,940	(798,496,074)	9,884,647,940	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		377,657,632
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		46,090,902,960	9,228,073,901	58,052,611,090	27,343,811,218
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1,098	242	1,383	717
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	71		1,098	242	1,383	717

Lập ngày 27 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





KQ Q3.15

5

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
QUÝ IV 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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG, KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		496,107,519,836	314,774,638,927
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(183,594,124,789)	(209,684,388,532)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16,392,096,776)	(13,265,286,967)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(58,702,361,737)	(46,815,743,373)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1,467,349,947)	(472,944,915)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		264,860,914,538	124,373,516,414
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(105,940,417,294)	(81,727,202,635)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		394,872,083,831	87,182,588,919
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4,991,480,440)	(3,640,650,936)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		48,974,457	1,372,862,844
3. Tiền chi cho vay	23		(362,240,660,000)	(31,750,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay	24		74,500,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(101,899,338,615)	(101,248,705,245)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		92,865,033,961	137,331,209,445
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15,323,697,155	27,149,174,581
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(286,393,773,482)	29,213,890,689
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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		787,240,416,356	284,808,139,702
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(625,735,008,397)	(387,107,222,097)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(38,150,420,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		123,354,987,959	(99,372,027,756)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)	50		231,833,298,308	17,024,451,852
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		54,651,342,184	37,626,890,332
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	VII.34	286,484,640,492	54,651,342,184

Ngày 27 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc







Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV 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 tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan);
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại;
- Đại lý ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh nhà;
- Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng;

- Kinh doanh bất động sản;
Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.
- Bán buôn khoáng sản
- Đào tạo nghề

Tại ngày 31/12/2014 Công ty có 103 nhân viên; 31/12/2015 : 106 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, P.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, P.Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
4 Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức Cty CP Thuduchouse Wood	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.
5 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 Dệt May Liên Phương	18 TNP, P. Tăng Nhơn Phú B, TP.HCM\

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

Kỷ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12/2015

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG :**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo 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 bỏ từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể 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 phản 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	31/12/2015	01/01/2015
	Tiền mặt	165,407,996	102,500,646
	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	286,319,232,496	54,548,841,538
		286,484,640,492	54,651,342,184

2	ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN ;	31/12/2015	01/01/2015	31/12/2015	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	8,593,500,000
Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)	156,942	156,942	10,227,309,952	10,227,309,952
NHTMCP Phương Đông (OCB)	3,967,827	3,607,116	31,867,800,000	31,867,800,000
CTCP ĐTHT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*)	2,400,000	2,000,000	24,278,390,555	24,278,390,555
CTCP XNK & ĐT TThuế (CĐ chiến lược)	306,000	306,000	4,500,000,000	4,500,000,000
Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	320,000	320,000	3,200,000,000	3,200,000,000
Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế	200,000	200,000	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may	-	3,450,000	-	41,400,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200,000	200,000	2,000,000,000	2,000,000,000

86,667,000,507	128,067,000,507
-----------------------	------------------------

(*) 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
Cho vay ngắn hạn		3 tháng	8%/năm	<u>333,840,660,000</u>
				<u>334,461,522,171</u>

4 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC:

	<u>31/12/2015</u>	<u>01/01/2015</u>
Phải thu lãi góp vốn hợp tác kinh doanh	136,437,417	2,753,107,725
Phải thu về lãi tiền cho vay	5,463,064,297	3,156,342,278
Phải thu về cho mượn vốn	20,459,319,563	1,378,819,563
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Trường Thọ	4,202,181,022	3,838,993,705
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Phước Bình	2,666,283,259	1,767,715,575
Phải thu CB.CNV : thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN	197,737,448	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	351,901,032	363,477,520
Phải thu khác	6,457,554,465	2,813,685,917
Cộng phải thu khác	<u>41,426,982,515</u>	<u>17,784,234,444</u>

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 31/12/2015

- Tạm ứng :	1,846,545,339	2,080,816,804
- Cầm cố thế chấp ký quỹ ký quỹ ngắn hạn :	62,998,496	66,998,496
Tổng cộng phải thu ngắn hạn	43,336,526,350	19,932,049,744

5 HÀNG TỒN KHO

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

Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	393,747,642,517	391,313,453,629
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2	20,723,773,700	21,076,023,416
Khu nhà ở 4 ha Bình Chiểu, Q.Thủ Đức	66,689,510,808	61,637,204,323
Khu tái định cư 15,7ha P.Bình Chiểu; Q.Thủ Đức	26,240,987,422	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	41,514,313,879	43,441,555,000
Chung cư TDH Phước Long, Q.9	69,006,744,841	35,431,863,281
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ	9,426,554,775	7,546,728,443
Khu đất LD 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	3,861,433,206	5,629,315,366
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	7,973,260,787	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	13,630,476	445,713,268
Khu đô thị DVTM Long Hội	45,016,999,338	20,856,257,976
Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9	502,662,593	772,292,593
Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức	57,731,896,002	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	40,026,709,482	50,169,242,046
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	5,835,290,249	7,374,031,843
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...	5,835,290,249	7,374,031,843
Hàng hoá - Xuất nhập khẩu	7,673,472,347	7,806,628,886
	407,256,405,113	406,494,114,358
(*) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2,121,146,997)	-
Tổng cộng	405,135,258,116	406,494,114,358
6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN :	31/12/2015	01/01/2015
CP xuất Nhập Khẩu	-	926,861,745
Chi phí quản lý...	-	-
	-	926,861,745

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 31/12/2015

7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	31/12/2015	01/01/2015
Thuế TNDN	-	3,107,718,519
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-
Cộng	-	3,107,718,519
8 CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN:	31/12/2015	01/01/2015
8.1 Phải thu về cho vay dài hạn (*)	14,900,000,000	26,000,000,000
	14,900,000,000	26,000,000,000

(*) 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.

8.2 Phải thu dài hạn khác :	31/12/2015	01/01/2015
Ký quỹ thuê văn thuê văn phòng	-	2,693,880,000
	-	2,693,880,000

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
NGUYÊN GIÁ				
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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	4,321,073,072	1,963,815,466	1,524,438,517	7,809,327,055
Số tăng trong kỳ	411,959,206	1,260,339,391	-	1,672,298,597
- Trích khấu hao	411,959,206	1,260,339,391	-	1,672,298,597
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4,733,032,278	3,224,154,857	1,524,438,517	9,481,625,652
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	6,160,814,363	3,574,870,882	-	9,735,685,245
Số dư cuối kỳ	5,748,855,157	7,306,011,931	-	13,054,867,088

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH	Quyền SD đất	Phần mềm	Cộng
NGUYÊN GIÁ			
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
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	7,936,401,647	7,936,401,647
Số tăng trong kỳ	-	2,862,127,332	2,862,127,332
- Trích khấu hao	-	2,862,127,332	2,862,127,332
Số giảm trong năm		-	-
- Giảm khác		-	-
Số dư cuối kỳ	-	10,798,528,979	10,798,528,979
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	61,556,962,401	5,724,254,668	67,281,217,069
Số dư cuối kỳ	<u>61,556,962,401</u>	<u>2,862,127,336</u>	<u>64,419,089,737</u>
11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ		Nhà cửa	Cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm		80,293,335,837	80,293,335,837
Số tăng trong kỳ		-	-
- Mua sắm mới		-	-
Số dư cuối kỳ		<u>80,293,335,837</u>	<u>80,293,335,837</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm		5,743,136,864	5,743,136,864
Số tăng trong kỳ		3,419,216,496	3,419,216,496
- Trích khấu hao		3,419,216,496	3,419,216,496
Số giảm trong năm		-	-
Số dư cuối năm		<u>9,162,353,360</u>	<u>9,162,353,360</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm		74,550,198,973	74,550,198,973
Số dư cuối kỳ		<u>71,130,982,477</u>	<u>71,130,982,477</u>
12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG		31/12/2015	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
		-	-
		<u>94,888,637</u>	<u>94,888,637</u>
13 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :		31/12/2015	01/01/2015
Đầu tư vào công ty con ⁽¹⁾		79,495,449,752	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 31/12/2015

- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (**)		143,766,000,000
- Công ty CP Thông Đức (**)		153,310,000,000
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	12,575,291,071	12,100,000,000
- Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading	831,000,000	831,000,000
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Liên Phương (*)	-	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

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh ⁽²⁾	426,545,726,787	407,249,183,787
- Công ty CP Phát triển nhà Deawon-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 (**)	57,000,000,000	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⁾

Góp vốn hợp tác kinh doanh	455,111,316,894	424,377,420,491
- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (**)	10,269,000,000	
- Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An (GĐ2)	92,745,943,841	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	189,514,424,768	173,238,804,166
- Góp vốn Cty CP PTnhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	62,716,515,620	58,119,015,620
- Góp vốn ĐTDA TT TMDV VP Xanh - Cty CP TMDV Sài Gòn	20,143,671,657	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
- Cty Cổ Phần Thông Đức	1,010,000,000	
- Góp vốn HT KD Drearhouse	10,000,000,000	20,000,000,000

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ⁽⁴⁾

(24,927,814,629) (93,289,700,696)

Cộng đầu tư tài chính dài hạn

936,224,678,804 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
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 Liên Phương	30.71%	30.71%	Đệt may và đầu tư
Cty Cổ Phần Thông Đức	0,46%	0,46%	Dịch vụ khách sạn

(*) 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	2,788,425,000	8,593,500,000	(5,805,075,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	4,237,434,000	10,227,309,952	(5,989,875,952)
Công ty CP ĐHTH và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,000,000	12,720,000,000	24,278,390,555	(11,558,390,555)
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)
				<u>(24,583,960,485)</u>

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

Công ty con :

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)

(24,927,814,629)

	31/12/2015	01/01/2015
14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN		
Chi phí thuê văn phòng ; SC VP	570,691,010	894,810,000
Môi giới	1,350,388,364	7,100,000
	1,921,079,374	901,910,000
15 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại L/quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2,769,489,301	2,769,489,301
	2,769,489,301	2,769,489,301
16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC:		
Thuế GTGT	-	3,800,916,220
Thuế TNDN	5,309,579,474	
Thuế thu nhập cá nhân	48,944,005	16,232,836
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	426,034,960
	5,358,523,479	4,243,184,016

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.

	31/12/2015	01/01/2015
17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN :		
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 vựa CDM...	214,340,684	307,551,386
	12,802,928,415	12,896,139,117
18 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC		
Kinh phí công đoàn	233,406,930	67,188,036
Bảo hiểm xã hội	26,477,358	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	2,721,549,457	1,827,554,551
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10,182,750,000	1,020,000,000
Phải trả cổ tức, trái tức cho cổ đông	1,379,513,500	1,649,134,000
Phải trả lãi vay	2,735,328,237	2,862,017,997
Phải trả tạm mượn vốn	47,606,831,664	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	86,040,391,511	48,864,355,395
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	2,523,525,992	2,439,320,842
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	2,991,973,700	3,205,157,131

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 31/12/2015

	31/12/2015	01/01/2015
Phải trả trái phiếu	6,630,000,000	8,212,600,000
	164,140,128,679	75,667,259,294
19 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN	31/12/2015	01/01/2015
Vay ngắn hạn (*)	178,274,719,864	138,469,618,719
- Vay ngân hàng	141,774,719,864	94,969,618,719
- Vay tổ chức khác	36,500,000,000	43,500,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	114,024,491,000	89,900,000,000
	292,299,210,864	228,369,618,719
(*) Chi tiết vay ngắn hạn:	31/12/2015	01/01/2015
Vay ngân hàng	141,774,719,864	94,969,618,719
- Ngân hàng HDBank - CN Gia Định (1)	-	24,408,032,904
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đồng Sài Gòn (2)	19,930,176,716	21,759,312,027
- NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn (3)	-	36,436,480,000
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (4)	18,755,633,271	12,365,793,788
- NH TMCP VN Thịnh Vượng (VP Bank) (5)	75,441,515,585	-
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (6)	27,647,394,292	-
Vay tổ chức khác	36,500,000,000	43,500,000,000
- Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức (7)	1,500,000,000	1,500,000,000
- Cty tài chính CP Dệt may VN (8)	-	20,000,000,000
- CN LD VITC - BERWIN (9)	-	22,000,000,000
- Cty TNHH TM DV Đầu Tư Quốc Tế Việt Nam (10)	10,000,000,000	-
- Cty CP PTn Phong Phú- Daewon (11)	25,000,000,000	-
	178,274,719,864	138,469,618,719
(**) Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả	31/12/2015	01/01/2015
Ngân hàng VN Thương Thịnh Vượng VP Bank	100,810,000,000	-
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh	-	3,750,000,000
Ngân hàng HDBank	-	79,630,000,000
NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn	-	1,520,000,000
NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Vietbank)	11,814,491,000	5,000,000,000
NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (6)	1,400,000,000	-
	114,024,491,000	89,900,000,000

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 4.769.645.778đồng.

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 15.160.530.938đồng.

(3) NH Phát triển nhà ĐB sông Cửu 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 0 đồng.

(4) 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 18.755.633.271đồng.

(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 75.441.515.585đồng.

(6) Hợp đồng tín dụng số 01/10-09.15/HĐTD-HCM 09/10/2015 - NH TM CP Tiên Phong (TP 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
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 27.647.394.292đồng.

(7) 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.
- 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.
- 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.
- (10) Hợp đồng tín dụng số 1859/HĐ-TD-TDH ngày 25/11/2015; Cty TNHH TMDV Đầu Tư Quốc Tế VN :
- Hạn mức tín dụng: 10.000.000đồng.
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
 - Thời hạn của hợp đồng: 3 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 8% năm;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
 - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 10.000.000đồng.
- (11) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐ -PPDT-TDH ngày 17/12/2015
- Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000đồng.
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
 - Thời hạn của hợp đồng: 2 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 25.000.000 đồng.

20	PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC	31/12/2015	01/01/2015
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,720,429,048	2,467,329,777
	Phải trả dài hạn khác:	32,418,100,681	39,081,159,460
	- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2	24,019,525,782	29,059,748,573
	- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty Đầu Tư Phước Long	85,085,000	85,085,000
	<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi.</i>	174,229,556	91,438,998
	<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang.</i>	8,039,260,343	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&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	-
		35,138,529,729	41,548,489,237
21	VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :	31/12/2015	01/01/2015
	Vay dài hạn (*)	452,010,338,018	305,200,000,000
	- Vay ngân hàng	452,010,338,018	305,200,000,000
		452,010,338,018	305,200,000,000
	(*) Chi tiết vay dài hạn	31/12/2015	01/01/2015
	Vay Ngân hàng	452,010,338,018	305,200,000,000
	- Ngân hàng HDB	-	253,240,000,000
	- NH PTN ĐB Sông Cửu Long -CN Chợ Lớn	-	6,960,000,000
	- NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)	300,850,338,018	45,000,000,000
	- NH TM CP VN Thịnh Vương (VP Bank) (2)	145,560,000,000	
	- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (3)	5,600,000,000	
		452,010,338,018	305,200,000,000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

(1) 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 5 tỷ đồng + Số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 40tỷ 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 6.814.491.000đồng. Đến hạn trả 34.067.287.183đ.

Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN 15.101- 05.12/2015 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :

- Số tiền ngân hàng cho vay: 25 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 6.783.050.835đồng.

Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN 15.105- 31/12/2015 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :

- Số tiền ngân hàng cho vay: 220tỷ đồng;
- Mục đích vay: Góp vốn đầu tư dự án số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Tp.HCM.
- Thời hạn cho vay: 60 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản đất Bình Chiểu, tầng 8 cantavil, cổ phiếu

- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 220.000.000.000đồng.

(2) Hợp đồng tín dụng số 208/2014/HĐHM/CMB -HCM 20/01/2015 - NH TM CP VN Thịnh Vương (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 100.810.000.000đồng, vay dài hạn đến hạn trả 145.560.000.000đồng.

(2) Hợp đồng tín dụng số 02/10-09.15/HĐTDDH/TP ngày 09/10/2015 - NH TM CP Tiên Phong(TP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 7tỷ đ;
- 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
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 5.600.000.000đồng.

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	58,052,611,090	96,471,091,090
Tăng trong kỳ	38,143,060,000		275,420,000	-	38,418,480,000
Lợi nhuận tăng trong kỳ		-	-	58,052,611,090	58,052,611,090
3. Giảm trong kỳ này		- 38,143,060,000		- 42,503,973,570	80,647,033,570
Giảm trong kỳ		- 38,143,060,000		-	38,143,060,000
Phân phối LN				42,503,973,570	42,503,973,570
4. Số dư cuối kỳ này	419,647,260,000	395,926,904,698	465,882,956,723	61,196,796,099	1,342,653,917,520

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu		31/12/2015	Tỷ lệ	01/01/2015
			(%)	
Vốn góp của các cổ đông	100%	419,647,260,000	100%	381,504,200,000
	100%	419,647,260,000	100%	381,504,200,000
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-ĐHCD - 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.				
Cổ phiếu		31/12/2015	01/01/2015	
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 :		31/12/2015	01/01/2015	
Quỹ đầu tư phát triển		465,882,956,723	465,607,536,723	
		-	-	
		465,882,956,723	465,607,536,723	
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 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG				
		31/12/2015	01/01/2015	
Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾		22,737,627,000	22,737,627,000	
		22,737,627,000	22,737,627,000	

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu bán hàng hóa		542,016,619,978	391,643,269,636
Doanh thu XNK		180,479,545	7,553,855,058
Doanh thu cung cấp dịch vụ		8,316,460,166	17,568,499,457
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư		15,533,497,431	6,687,811,743
		566,047,057,120	423,453,435,894
25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU		Năm 2015	Năm 2014
Hàng bán bị trả lại		3,470,507,904	46,130,241,094
		3,470,507,904	46,130,241,094
26 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu thuần về bán hàng hóa (*)		538,546,112,074	345,513,028,542
Doanh thu xuất khẩu		180,479,545	7,553,855,058
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ		8,316,460,166	17,568,499,457
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư		15,533,497,431	6,687,811,743
		562,576,549,216	377,323,194,800
27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN		Năm 2015	Năm 2014
Giá vốn của hàng hóa đã bán		476,817,178,588	308,783,726,183
Giá vốn của hàng hóa xuất khẩu		2,298,016,951	7,214,793,349
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		1,567,058,311	4,252,274,726
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư		6,412,163,657	4,183,324,312
		487,094,417,507	324,434,118,570
28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		Năm 2015	Năm 2014
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn		8,110,862,726	5,777,993,539
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		-	395,484,944
Cổ tức, lợi nhuận được chia		6,008,818,254	19,162,098,339
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư		35,449,000,000	32,725,455,555
		49,568,680,980	58,061,032,377

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2015	Năm 2014
Lãi tiền vay	50,583,553,832	49,562,352,412
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	(77,167,877,235)	(10,463,991,593)
Lập dự phòng đầu tư dài hạn	19,239,891,123	-
Khác	-	185,106,844
	(5,274,432,280)	39,283,467,663
30 THU NHẬP KHÁC	Năm 2015	Năm 2014
Thu nhập từ thanh lý CCDC	48,974,457	1,372,462,844
Phạt vi phạm hợp đồng	2,304,383,707	3,389,211,687
Thu nhập từ chênh lệch góp vốn bằng TSCĐ	-	481,000,000
Thu nhập khác	564,300,183	1,959,699,572
	2,917,658,347	7,202,374,103
31 CHI PHÍ KHÁC	Năm 2015	Năm 2014
Chi phí thanh lý tài sản	-	1,936,098,001
Phạt vi phạm hợp đồng	353,039,715	64,441,528
Chi phí khác	324,621,797	834,099,984
	677,661,512	2,834,639,513
32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	Năm 2015	Năm 2014
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	67,937,259,030	27,721,468,850
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3,143,337,746	2,278,670,716
Chi phí phúc lợi được trừ	0	(1,053,880,466)
Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(4,630,131,185)	(19,162,098,339)
Tổng lợi nhuận tính thuế	66,450,465,591	9,784,160,761
Chuyển lỗ theo quyết toán 2014+2015	(21,520,247,682)	(9,784,160,761)
Thu nhập chịu thuế	44,930,217,909	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9,884,647,940	-

33 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Năm 2015	Năm 2014
Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc Cty :	1,742,021,881	1,867,260,048

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	12,957,979,692	
	Thuê văn phòng	954,516,000	
	Dịch vụ	196,363,636	
	Lợi nhuận 2014 +2015	4,509,015,965	
	Vay ngắn hạn	50,000,000,000	
	Trả tiền vay	50,000,000,000	
	Mượn vốn	9,000,000,000	
	Trả tiền tạm mượn vốn	9,000,000,000	
	DV môi giới	9,090,909	
	CP lãi vay	1,274,003,612	
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ Công ty con	Thuê văn phòng	98,979,060	
	Thuê đất đặt pano QC	35,000,000	
	Dịch vụ quản lý chung cư...	1,139,613,639	
	Cung cấp DV quảng cáo	481,125,000	
	Lợi nhuận 2014	121,115,220	
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Công ty con	Mua hàng	12,109,091	
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING Công ty con	Thuê văn phòng	32,727,276	
	Huế nhà Thủ Đức- Cty con	Góp vốn	475,291,071

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	17,425,202,329
	Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
	DV vệ sinh	(54,000,000)
	Chuyển nhượng vốn	14,000,000,000
	Điện	33,059,880
Cty TNHH NƯỚC ĐÀ TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH	Hàng hoá	(900,000)
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ - Cty con	Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13,700,000)
	DV phí quản lý...	(217,035,000)
	Thuê văn phòng	36,292,324
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING Công ty con	Thuê VP	33,000,000

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 :

	Năm 2015	Năm 2014
Chi phí NVL, công cụ dụng cụ	1,199,102,946	1,026,141,779
Chi phí nhân công	22,024,645,757	15,173,480,928
Chi phí khấu hao	7,953,642,425	5,355,374,513
Chi phí DV mua ngoài	468,025,238,948	225,277,519,763
Chi phí khác bằng tiền	46,316,514,290	5,089,891,178
Cộng	545,519,144,366	251,922,408,161

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:

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

Từ 01/01/2015 đến 31/12/2015

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 27 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng