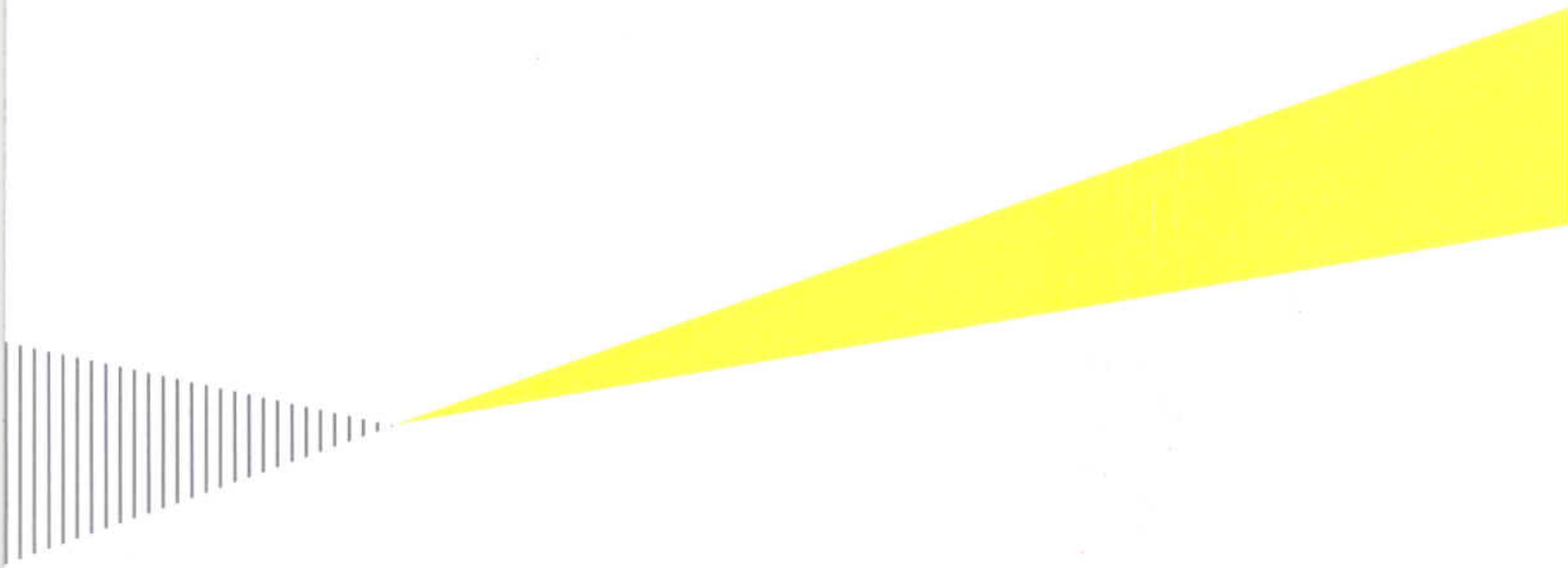
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



EY

Building a better working world

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 56

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch	
Ông Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Ủy viên	
Ông Lê Thanh Liêm	Ủy viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Ủy viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0302345036-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

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

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

Building a better working world

Số tham chiếu: 61121099/17793113-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 24 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 56 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

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

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.390.623.507.230**	**1.286.809.464.388**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***305.134.252.578***	***94.408.812.033***
111	1. Tiền		289.676.438.714	76.656.283.317
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.457.813.864	17.752.528.716
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***62.921.060.022***	***117.554.959.978***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	86.705.020.507	131.105.020.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(24.583.960.485)	(14.150.060.529)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.3	800.000.000	600.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***618.442.255.459***	***394.625.063.555***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	170.665.612.943	137.254.092.865
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	51.889.072.641	127.651.726.622
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	334.461.522.171	1.520.862.171
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	63.547.194.701	129.684.845.091
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.121.146.997)	(1.486.463.194)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***7***	***401.589.418.604***	***674.551.228.352***
141	1. Hàng tồn kho		401.589.418.604	681.487.633.304
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(6.936.404.952)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***2.536.520.567***	***5.669.400.470***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	1.004.920.001	1.622.328.039
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.497.897.902	877.834.150
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		33.702.664	3.169.238.281

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

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.138.704.348.848**	**1.152.403.277.557**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***509.079.872.620***	***315.213.736.405***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	13.964.592.329	18.677.790.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	14.900.000.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	6.4	480.215.280.291	296.535.946.405
220	***II. Tài sản cố định***		***85.309.699.618***	***272.387.781.849***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	18.910.246.423	202.628.073.126
222	Nguyên giá		43.843.204.177	290.029.374.862
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.932.957.754)	(87.401.301.736)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	66.399.453.195	69.759.708.723
228	Nguyên giá		77.744.598.297	78.795.033.592
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.345.145.102)	(9.035.324.869)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***10***	***67.871.620.968***	***74.550.198.973***
231	1. Nguyên giá		76.862.428.986	80.293.335.837
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(8.990.808.018)	(5.743.136.864)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***5.985.527.881***	***5.763.518.241***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	5.985.527.881	5.763.518.241
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***12***	***444.701.046.120***	***427.193.741.669***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		403.648.503.120	427.193.741.669
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.052.543.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***25.756.581.641***	***57.294.300.420***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	23.059.223.781	34.981.520.794
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	2.549.044.154	2.811.729.212
269	3. Lợi thế thương mại	14	148.313.706	19.501.050.414
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.529.327.856.078**	**2.439.212.741.945**

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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.145.749.845.783**	**945.295.162.987**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***648.459.573.078***	***532.703.475.122***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	94.944.411.394	121.893.393.010
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	47.408.435.061	50.969.841.987
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	11.428.554.689	14.378.048.628
314	4. Phải trả người lao động		13.197.764.960	11.292.459.196
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	12.802.928.415	13.237.704.968
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	327.272.727
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	170.032.624.384	38.798.838.337
320	8. Vay ngắn hạn	20	292.299.210.864	276.688.913.025
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.345.643.311	5.117.003.244
330	***II. Nợ dài hạn***		***497.290.272.705***	***412.591.687.865***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	4.586.400.000	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	35.748.796.309	83.863.726.017
338	3. Vay dài hạn	20	452.010.338.018	308.204.227.694
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	4.944.738.378	20.523.734.154
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.383.578.010.295**	**1.493.917.578.958**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***1.383.578.010.295***	***1.493.917.578.958***
411	1. Vốn cổ phần	21.1	419.647.260.000	381.504.200.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*419.647.260.000*	*381.504.200.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		395.926.904.698	434.273.130.048
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(3.201.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		493.803.862.033	519.006.925.564
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		74.199.983.564	53.235.983.822
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*30.098.858.782*	*34.489.995.999*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*44.101.124.782*	*18.745.987.823*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	109.098.339.524
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.529.327.856.078**	**2.439.212.741.945**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

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

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	885.908.531.554	614.676.252.238
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	3.532.791.540	46.411.867.716
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	882.375.740.014	568.264.384.522
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	754.456.325.715	471.935.687.154
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		127.919.414.299	96.328.697.368
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	90.795.352.407	49.359.585.825
22	7. Chi phí tài chính	24	71.376.103.027	36.858.100.191
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*52.988.548.418*	*50.446.567.573*
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên doanh, liên kết		(495.999.340)	5.138.967.152
25	9. Chi phí bán hàng		10.941.938.679	9.277.182.494
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		94.994.157.864	65.227.687.786
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		40.906.567.796	39.464.279.874
31	12. Thu nhập khác	26	7.140.487.652	14.493.070.441
32	13. Chi phí khác	26	1.613.834.383	1.658.630.662
40	14. Lợi nhuận khác	26	5.526.653.269	12.834.439.779
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		46.433.221.065	52.298.719.653
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	15.812.463.691	4.282.822.636
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	15.316.310.718	(20.879.201.831)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		45.937.068.092	27.136.695.186
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		47.101.124.782	30.531.387.908
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.164.056.690)	(3.394.692.722)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.5	1.122	728
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.5	1.122	728

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

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

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

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		713.302.976.815	613.707.377.181
02	Tiền chi trả cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(275.638.912.163)	(370.860.486.708)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(77.231.292.580)	(74.031.400.222)
04	Tiền chi trả lãi vay		(55.926.861.736)	(48.229.057.708)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	27.2	(5.428.408.653)	(5.887.456.796)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		405.035.441.616	588.253.770.329
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(321.168.157.505)	(587.447.588.495)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**382.944.785.794**	**115.505.157.581**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(5.748.288.907)	(4.515.300.936)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		208.065.366	12.554.640.747
23	Tiền chi cho vay		(360.240.660.000)	(18.180.932.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		74.500.000.000	19.310.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(106.313.338.615)	(99.948.705.245)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		94.245.033.961	137.331.209.445
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.774.854.987	20.257.577.202
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(295.574.333.208)**	**66.808.489.213**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	2.927.054.639
33	Tiền thu từ đi vay		787.240.416.356	334.324.644.572
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(625.735.008.397)	(471.213.553.312)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả	21.4	(38.150.420.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**123.354.987.959**	**(133.961.854.101)**

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

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**210.725.440.545**	**48.351.792.693**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**4**	**94.408.812.033**	**46.057.019.340**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**305.134.252.578**	**94.408.812.033**

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

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 104 (31 tháng 12 năm 2014: 103).

Cơ cấu tổ chức

Tập đoàn có năm công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, như sau:

Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức ("CTD")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn sở hữu 100% vốn chủ sở hữu của CTD.

Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình ("DAB")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của DAB.

Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức ("TBTD")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của TBTD.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của HTD.

Công ty Cổ phần Thủ Đức House Wood Trading ("TDW")

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn sở hữu 100% vốn thực góp của các chủ sở hữu của TDW.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu vào ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VNĐ.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu các công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

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

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn cũng đã điều chỉnh lại số liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay như đã nêu tại Thuyết minh số 32.

3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính cũng ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015. Tập đoàn áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa	25 năm

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

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

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

3.11 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Hàng năm công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại các công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.13. Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

3.13. Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được cấn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền 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.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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 hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

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

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

3.19 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.560.359.629	1.588.729.401
Tiền gửi ngân hàng	288.116.079.085	75.067.553.916
Các khoản tương đương tiền	15.457.813.864	17.752.528.716
TỔNG CỘNG	**305.134.252.578**	**94.408.812.033**

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu niêm yết	43.137.220.507	43.137.220.507
Cổ phiếu chưa niêm yết	43.567.800.000	87.967.800.000
TỔNG CỘNG	**86.705.020.507**	**131.105.020.507**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(24.583.960.485)	(14.150.060.529)
GIÁ TRỊ THUẦN	**62.121.060.022**	**116.954.959.978**

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

5.1 *Chứng khoán kinh doanh* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị*	*Số lượng*	*Giá trị*
		VNĐ		*VNĐ*
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương ("PPI")	2.400.000	24.278.390.555	2.000.000	24.278.390.555
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 ("SC5")	156.942	10.227.309.952	156.942	10.227.309.952
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam ("PVI")	109.350	8.593.500.000	109.350	8.593.500.000
Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài gòn Thương Tín	5.964	38.020.000	5.964	38.020.000
TỔNG CỘNG		**43.137.220.507**		**43.137.220.507**
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán niêm yết		(23.353.341.509)		(12.919.441.553)
GIÁ TRỊ THUẦN		**19.783.878.998**		**30.217.778.954**
Cổ phiếu chưa niêm yết:				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	3.967.827	31.867.800.000	3.607.116	31.867.800.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	306.000	4.500.000.000	306.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Phước Lộc	-	-	30.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may Việt Nam	-	-	3.450.000	41.400.000.000
TỔNG CỘNG		**43.567.800.000**		**87.967.800.000**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.230.618.976)		(1.230.618.976)
GIÁ TRỊ THUẦN		**42.337.181.024**		**86.737.181.024**

Giá trị đầu tư vào các chứng khoán CS5, PPI, và PVI đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 20)*.

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

5.2 *Chi tiết dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh*

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

		VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	14.150.060.529	34.721.599.930
Dự phòng trích lập trong năm	11.558.390.560	3.443.025.599
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(1.124.490.604)	(24.014.565.000)
Số cuối năm	24.583.960.485	14.150.060.529

Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu niêm yết như sau:

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

Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu chưa niêm yết như sau:

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

5.3 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn trên ba tháng với giá trị 800.000.000 VNĐ và hưởng lãi suất có thể áp dụng.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU

6.1 *Phải thu của khách hàng*

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	68.495.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần	24.000.000.000	34.000.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	66.672.618.270	88.813.681.304
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	11.497.994.673	14.440.411.561
	170.665.612.943	137.254.092.865
Dài hạn		
Các khoản phải thu khách hàng khác	13.964.592.329	18.677.790.000
TỔNG CỘNG	**184.630.205.272**	**155.931.882.865**

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Doanh Bảo An	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh Thương mại và Xây dựng Phố Việt	7.545.288.130	-
Trả trước cho người bán khác	14.343.784.511	123.728.745.163
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	-	3.922.981.459
TỔNG CỘNG	**51.889.072.641**	**127.651.726.622**

6.3 *Phải thu về cho vay ngắn hạn*

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Cho các cá nhân vay *(*)*	333.840.660.000	-
Các khoản cho vay khác	620.862.171	1.520.862.171
	334.461.522.171	1.520.862.171
Dài hạn		
Cho các bên liên quan vay *(Thuyết minh số 28)*	14.900.000.000	-
TỔNG CỘNG	**349.361.522.171**	**1.520.862.171**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.3 *Phải thu về cho vay* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

VNĐ

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

6.4 *Các khoản phải thu khác*

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Cho Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú mượn vốn	11.495.548.190	-
Phải thu từ việc cho mượn vốn	10.220.332.199	2.408.819.563
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh *(*)*	10.000.000.000	20.000.000.000
Lãi cho vay	5.495.203.376	1.210.048.487
Chi phí trả hộ cho Ban Quản lý Chung cư Trường Thọ	4.202.181.022	3.838.993.705
Chi phí trả hộ cho Ban Quản lý Chung cư Phước Bình	2.666.283.259	1.767.715.575
Tạm ứng cho nhân viên	2.379.545.339	2.137.071.625
Thuế và các khoản phạt vi phạm hành chính chi trả hộ	1.492.504.012	1.492.504.012
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	136.437.417	3.273.752.821
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	62.998.496	1.961.683.384
Phải thu tiền sử dụng đất nộp hộ cho Công ty Cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam	-	85.495.006.270
Phải thu khác	15.396.161.391	6.099.249.649
	63.547.194.701	129.684.845.091
Dài hạn		
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh *(*)*	476.210.280.291	288.560.866.325
Ký quỹ cho Dự án Huế - Nhà Thủ Đức	4.000.000.000	4.000.000.000
Ký quỹ thuê văn phòng	-	2.791.313.320
Phải thu khác	5.000.000	1.183.766.760
	480.215.280.291	296.535.946.405
TỔNG CỘNG	**543.762.474.992**	**426.220.791.496**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*11.413.431.458*	*1.523.148.045*
Phải thu các bên khác	*532.349.043.534*	*424.697.643.451*

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU (tiếp theo)

6.4. *Các khoản phải thu khác* (tiếp theo)

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

VNĐ

Bên hợp tác kinh doanh	*Nội dung hợp tác*	*Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm* %	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước	Hợp tác kinh doanh phân bón	80	10.000.000.000	20.000.000.000
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long)	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận Thủ Đức ("Dự án Phước Long")	66,9	203.254.205.786	11.396.250.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án 26 ha, giai đoạn 2 - Khu dân cư Trung Tâm tại Thị xã Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	65	92.745.943.841	84.999.894.442
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	14	62.716.515.620	58.119.015.620
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng trường Trung học Tư thục Tiến Thịnh với diện tích 0,6 ha tại Đường Nguyễn Thị Thập, Quận 7	60	48.000.000.000	48.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Việt Thái Sơn	Hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh dự án Khu nhà ở tại khu đất 4 ha thuộc Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức	75	24.000.000.000	24.000.000.000
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, Phường 17, Quận Bình Thạnh	45	20.143.671.657	19.307.945.255
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tạp phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	65	19.349.943.387	19.349.943.388
Công ty TNHH Kim Sơn	Hợp tác trồng trọt và tiêu thụ sản phẩm được làm ra từ cây bắp	50	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phong Phú	Hợp tác đầu tư dệt may	50	-	16.026.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Hợp tác đầu tư dự án khu tái định cư 20 ha Tam Tân tại Xã Tân An Hội, Củ Chi	40	-	1.361.817.620
			476.210.280.291	288.560.866.325
TỔNG CỘNG			**486.210.280.291**	**308.560.866.325**

7. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang *(*)*	396.044.716.494	657.651.793.126
Hàng hóa bất động sản	5.503.131.081	5.503.131.081
Hàng hóa	10.820.789	4.343.193.166
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	30.750.240	1.586.289.793
Thành phẩm	-	12.143.551.745
Công cụ, dụng cụ	-	105.000.695
Hàng mua đang đi đường	-	154.673.698
TỔNG CỘNG	**401.589.418.604**	**681.487.633.304**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(6.936.404.952)
GIÁ TRỊ THUẦN	**401.589.418.604**	**674.551.228.352**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm các dự án:

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án		
Chung cư TDH Phước Long, Quận 9	69.006.744.841	35.431.863.281
Khu nhà ở 6,8 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	66.689.510.808	61.637.204.323
Chung cư TDH Trường Thọ, Quận Thủ Đức	57.731.896.002	98.439.687.466
Khu Đô thị - Dịch vụ Thương mại - Long Hội	44.507.607.421	20.856.257.976
Khu Đô thị - Trung tâm Thương mại và Dịch vụ Phước Long Spring Town 3,7 ha, Quận 9	40.026.709.482	296.856.230.110
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	38.499.120.000	43.441.555.000
Khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	26.240.987.422	28.044.215.766
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	20.723.773.700	21.076.023.416
Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	9.426.554.775	7.546.728.443
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	7.973.260.787	8.306.110.787
Khu đất liên doanh 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	3.861.433.206	5.629.315.366
Dự án TDH Tocontap	3.407.751.473	3.313.251.473
Khu đất 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	663.995.899	663.995.899
Chung cư 5 tầng Phước Bình, Quận 9	502.662.593	772.292.593
Khu đất Hiệp Phú, Quận Thủ Đức	151.924.588	151.924.588
Khu dân cư 1,7 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	-	4.592.578.690
Dự án Chung cư Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	-	3.905.900.001
Khu nghỉ dưỡng La Sapinnette Lăng Cô	-	445.713.268
	390.209.426.245	641.906.341.694
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	5.835.290.249	8.371.419.589
Hàng hóa - xuất khẩu	-	7.374.031.843
TỔNG CỘNG	**396.044.716.494**	**657.651.793.126**

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Một số quyền sử dụng đất và căn hộ chung cư của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 20)*.

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho các dự án đã và đang triển khai của Tập đoàn được vốn hóa trong năm là 6.661.649.662 VNĐ (năm 2014: 7.129.694.140 VNĐ).

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	6.936.404.952	-
Dự phòng trích lập trong năm	-	6.936.404.952
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(6.936.404.952)	-
Số cuối năm	-	6.936.404.952

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận chuyển*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá						
Số đầu năm	206.553.364.039	47.700.753.965	12.716.323.531	2.006.719.183	21.052.214.144	290.029.374.862
Mua sắm mới	647.717.558	109.090.909	4.991.480.440	-	-	5.748.288.907
Thanh lý	(492.168.543)	-	(761.060.870)	(146.482.000)	(73.061.660)	(1.472.773.073)
Giảm do thanh lý công ty con	(189.877.168.766)	(37.470.503.535)	(2.817.176.670)	(93.139.610)	(20.203.697.938)	(250.461.686.519)
Số cuối năm	16.831.744.288	10.339.341.339	14.129.566.431	1.767.097.573	775.454.546	43.843.204.177
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*3.107.526.147*	-	*1.898.035.412*	*1.401.638.517*	*122.800.000*	*6.530.000.076*
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	51.342.743.567	25.051.862.185	6.161.488.647	1.988.574.858	2.856.632.479	87.401.301.736
Khấu hao trong năm	858.515.572	731.154.013	1.721.850.074	30.424.996	48.571.396	3.390.516.051
Thanh lý	(492.168.543)	-	(420.381.722)	(117.752.000)	(73.061.660)	*(1.103.363.925)*
Giảm do thanh lý công ty con	(42.680.018.308)	(18.061.034.504)	(1.811.936.602)	(145.819.025)	(2.056.687.669)	*(64.755.496.108)*
Số cuối năm	9.029.072.288	7.721.981.694	5.651.020.397	1.755.428.829	775.454.546	24.932.957.754
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	155.210.620.472	22.648.891.780	6.554.834.884	18.144.325	18.195.581.665	202.628.073.126
Số cuối năm	7.802.672.000	2.617.359.645	8.478.546.034	11.668.744	-	18.910.246.423

Nhà cửa và vật kiến trúc đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 20)*.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Phần mềm máy tính	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	14.711.091.610	64.083.941.982	78.795.033.592
Giảm do thanh lý công ty con	(1.050.435.295)	-	(1.050.435.295)
Số cuối năm	13.660.656.315	64.083.941.982	77.744.598.297
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	8.542.474.266	492.850.603	9.035.324.869
Hao mòn trong năm	53.765.520	2.862.127.332	2.915.892.852
Giảm do thanh lý công ty con	(606.072.619)	-	(606.072.619)
Số cuối năm	7.990.167.167	3.354.977.935	11.345.145.102
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	6.168.617.344	63.591.091.379	69.759.708.723
Số cuối năm	5.670.489.148	60.728.964.047	66.399.453.195

Quyền sử dụng đất đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 20)*.

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort	5.890.639.244	5.457.374.634
Công trình Nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94.888.637	94.888.637
Khác	-	211.254.970
TỔNG CỘNG	**5.985.527.881**	**5.763.518.241**

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết và liên doanh *(Thuyết minh số 12.1)*	403.648.503.120	427.193.741.669
Đầu tư góp vốn và đơn vị khác *(Thuyết minh số 12.2)*	41.052.543.000	-
TỔNG CỘNG	**444.701.046.120**	**427.193.741.669**

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

12.1 *Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh*

Công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
			Vốn đầu tư	*Tỷ lệ sở hữu*	*Vốn đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu*
			VNĐ	*(%)*	*VNĐ*	*(%)*
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Bất động sản	Đang hoạt động	142.951.030.794	40	141.989.586.068	40
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	Bất động sản	Đang hoạt động	95.550.000.000	49	95.550.000.000	49
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú	Bất động sản	Đang hoạt động	56.107.034.841	27	56.100.713.364	27
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định (1)	Bất động sản	Đang hoạt động	57.000.000.000	30	54.000.000.000	30
Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture	Bất động sản	Đang hoạt động	35.254.622.374	50	43.844.763.984	50
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tài chính - Chứng khoán	Đang hoạt động	13.369.718.492	22,49	13.285.270.602	22,49
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (2)	Quảng cáo	Đang hoạt động	1.570.000.000	31,64	1.570.000.000	31,64
Công ty Liên doanh Bảo vệ Hùng Vương (2)	Dịch vụ bảo vệ	Đang hoạt động	936.435.119	50	936.435.119	50
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (2)	Vận tải	Đang hoạt động	600.000.000	40	600.000.000	40
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú (1)	Bất động sản	Đang hoạt động	309.661.500	20	309.661.500	20
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Thiết kế và xây lắp	Đang hoạt động	-		19.007.311.032	47,75
TỔNG CỘNG			**403.648.503.120**		**427.193.741.669**	

(1) Khoản đầu tư vào các công ty liên kết này được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do các công ty liên kết này đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Khoản đầu tư vào các công ty liên kết này được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do có ảnh hưởng không đáng kể đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

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

12.2 *Đầu tư tài chính dài hạn khác*

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.004.920.001	1.622.328.039
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	13.518.761.960	8.414.733.815
Tiền thuê ô vựa dài hạn	7.085.442.472	7.925.883.230
Công cụ và dụng cụ xuất dùng	33.915.008	3.039.709.588
Chi phí môi giới	1.350.388.364	7.100.000
Khác	1.070.715.977	15.594.094.161
	23.059.223.781	34.981.520.794
TỔNG CỘNG	**24.064.143.782**	**36.603.848.833**

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VNĐ

Nguyên giá	
Số đầu năm	20.687.560.076
Giảm do thanh lý công ty con	(19.204.423.000)
Số cuối năm	1.483.137.076
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	1.186.509.662
Phân bổ trong năm	148.313.708
Số cuối năm	1.334.823.370
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	19.501.050.414
Số cuối năm	148.313.706

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	89.467.841.400	70.079.718.800
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	2.552.588.883	2.245.602.634
Phải trả các bên khác	2.923.981.111	49.568.071.576
TỔNG CỘNG	**94.944.411.394**	**121.893.393.010**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 28)*	98.537.188	93.512.623
Phải trả cho các bên khác	47.309.897.873	50.876.329.364
	47.408.435.061	50.969.841.987
Dài hạn		
Phải trả cho các bên khác	4.586.400.000	-
TỔNG CỘNG	**51.994.835.061**	**50.969.841.987**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 27.2)*	8.041.695.898	1.657.596.468
Thuế GTGT	3.189.347.056	6.454.727.865
Thuế thu nhập cá nhân	194.750.935	138.548.176
Tiền thuê đất	2.760.800	5.482.979.176
Khác	-	644.196.943
TỔNG CỘNG	**11.428.554.689**	**14.378.048.628**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu Trung tâm Dịch vụ Thương mại và Nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Phí thu hộ tiền thuê ô vựa	214.340.684	307.551.386
Chi phí khác	-	341.565.851
TỔNG CỘNG	**12.802.928.415**	**13.237.704.968**

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	89.663.922.529	10.115.352.308
Phải trả tạm mượn vốn	47.606.831.664	5.266.106.335
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.447.505.000	2.373.305.000
Phải trả cho các trái chủ	6.630.000.000	8.212.600.000
Phải trả Ban quản lý dự án chung cư TDH Phước Bình	2.991.973.700	3.205.157.131
Phải trả lãi vay	2.735.328.237	544.723.330
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.721.549.457	1.328.137.582
Phải trả Ban quản lý dự án Chung cư TDH Trường Thọ	2.523.525.992	2.439.320.842
Phải trả cổ tức, trái tức	1.379.513.500	1.649.134.000
Khác	2.332.474.305	3.665.001.809
	170.032.624.384	38.798.838.337
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Bình An, Quận 2	24.019.525.782	29.059.748.573
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.372.110.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.330.695.628	15.012.758.337
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu 1,7 ha Hiệp Bình Phước	174.229.556	91.438.998
Nhận góp vốn liên doanh dự án Hiệp Bình Chánh với Công ty Cổ phần Thương mại Bất động sản Dương Trần	100.000.000	-
Nhận góp vốn mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	85.085.000	85.085.000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở và trung tâm thương mại	-	25.769.808.220
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị mới Bình Chiểu với Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	-	1.472.776.546
Nhận góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Dệt may Phong Phú	-	4.000.000.000
	35.748.796.309	83.863.726.017
TỔNG CỘNG	**205.781.420.693**	**122.662.564.354**
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	133.660.423.175	*5.294.306.355*
Các khoản phải trả khác	*72.120.997.518*	*117.368.257.999*

20. VAY

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng *(Thuyết minh 20.1)*	141.774.719.864	143.688.913.025
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh 20.2)*	114.024.491.000	91.000.000.000
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 20.3)*	26.500.000.000	-
Vay tổ chức khác *(Thuyết minh số 20.4)*	10.000.000.000	42.000.000.000
	292.299.210.864	276.688.913.025
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng *(Thuyết minh 20.2)*	452.010.338.018	308.204.227.694
TỔNG CỘNG	**744.309.548.882**	**584.893.140.719**

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20.1 *Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn*

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

	Số cuối năm	*Kỳ hạn*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ			*%/ năm*	
Ngân hàng					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	75.441.515.585	9 tháng	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2016 đến ngày 28 tháng 9 năm 2016	Từ 8,5 đến 9	Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và 2.000.000 cổ phiếu PPI, 142.675 cổ phiếu SC5, 109.350 cổ phiếu PVI
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	27.647.394.292	9 tháng	Từ ngày 23 tháng 7 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2016	8,3	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	19.930.176.716	9 tháng	Từ ngày 4 tháng 3 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2016	10	20 căn hộ tại dự án chung cư TDH Trường Thọ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	18.755.633.271	12 tháng	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2016 đến ngày 10 tháng 11 năm 2016	Từ 8,5 đến 10	32 thửa đất tại Huyện Bến Lức, Long An
TỔNG CỘNG	**141.774.719.864**				

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20.2 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Kỳ hạn*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ			*%/ năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	312.664.829.018	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.
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*11.814.491.000*				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	246.370.000.000	60 tháng	Từ ngày 4 tháng 10 năm 2016 đến ngày 9 tháng 7 năm 2018	9,5	Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh và 2.000.000 cổ phiếu PPI, 142.675 cổ phiếu SC5, 109.350 cổ phiếu PVI
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*100.810.000.000*				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi Nhánh Hùng Vương	7.000.000.000	9 tháng	Từ ngày 15 tháng 2 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
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*1.400.000.000*				
TỔNG CỘNG	**566.034.829.018**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*114.024.491.000*				
Vay dài hạn	*452.010.338.018*				

20. VAY (tiếp theo)

20.3 *Các khoản vay bên liên quan*

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

VNĐ

Bên cho vay	*Số cuối năm* *VNĐ*	*Kỳ hạn*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *%/ năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú Daewon	25.000.000.000	2 tháng	Đến ngày 18 tháng 2 năm 2016	8,5	Tín chấp
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	1.500.000.000	12 tháng	Từ ngày 8 tháng 5 năm 2016 đến ngày12 tháng 10 năm 2016	8,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**26.500.000.000**				

20.4 *Các khoản vay đối tượng khác*

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

VNĐ

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VNĐ

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước							
Số đầu năm	381.504.200.000	438.187.207.026	(2.963.607.112)	462.285.868.909	47.646.937.311	34.489.995.999	1.361.150.602.133
Chi phí tư vấn chuyển đổi trái phiếu	-	(2.000.000.000)	-	-	-	-	(2.000.000.000)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	(1.677.524.505)	-	5.493.663.161	2.057.101.437	(1.797.664.200)	4.075.575.893
Bán cổ phiếu quỹ	-	(236.552.473)	2.963.607.112	-	-	-	2.727.054.639
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(3.201.000.000)	-	-	-	(3.201.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	30.531.387.908	30.531.387.908
Trích lập quỹ	-	-	-	645.432.464	877.922.282	(8.103.125.803)	(6.579.771.057)
Khác	-	-	-	-	-	(1.884.610.082)	(1.884.610.082)
Số cuối năm	381.504.200.000	434.273.130.048	(3.201.000.000)	468.424.964.534	50.581.961.030	53.235.983.822	1.384.819.239.434

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

VNĐ

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm nay							
Số đầu năm *(Đã trình bày trước đây)*	*381.504.200.000*	*434.273.130.048*	*(3.201.000.000)*	*468.424.964.534*	*50.581.961.030*	*53.235.983.822*	*1.384.819.239.434*
Trình bày lại *(Thuyết minh số 31 và số 32)*	-	-	-	*50.581.961.030*	*(50.581.961.030)*	-	-
Số đầu năm *(Trình bày lại)*	381.504.200.000	434.273.130.048	(3.201.000.000)	519.006.925.564	-	53.235.983.822	1.384.819.239.434
Phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần *(*)*	38.143.060.000	(38.143.060.000)	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	47.101.124.782	47.101.124.782
Giảm do thanh lý công ty con	-	(203.165.350)	3.201.000.000	(26.910.157.199)	-	22.851.352.570	(1.060.969.979)
Trích lập quỹ	-	-	-	1.707.093.668	-	(12.598.850.848)	(10.891.757.180)
Khác	-	-	-	-	-	1.760.793.238	1.760.793.238
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(38.150.420.000)	(38.150.420.000)
Số cuối năm	419.647.260.000	395.926.904.698	-	493.803.862.033	-	74.199.983.564	1.383.578.010.295

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	381.504.200.000	381.504.200.000
Tăng trong năm	38.143.060.000	-
Số cuối năm	419.647.260.000	381.504.200.000

21.3 *Cổ phiếu*

Số cổ phiếu

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu phổ thông được phép phát hành	41.964.726	38.150.420
Cổ phiếu phổ thông đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	41.964.726	38.150.420
Cổ phiếu quỹ	-	165.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	41.964.726	37.985.420

21.4 *Cổ tức*

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố trong năm (*)	*38.150.420.000*	-
Cổ tức đã trả trong năm	*38.150.420.000*	-

(*) Cổ tức được công bố theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông số 513/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2015.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 *Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi, phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần sau thuế	47.101.124.782	30.531.387.908
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi *(*)*	-	(6.579.771.057)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(VNĐ)*	47.101.124.782	23.951.616.851
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(**)*	41.964.726	41.964.726
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu *(VNĐ/ cổ phiếu)*	**1.122**	**728**
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu *(VNĐ/ cổ phiếu)*	**1.122**	**728**

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn chưa có kế hoạch phân chia quỹ khen thưởng phúc lợi.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành thêm 3.814.306 cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu thông qua phương án sử dụng thặng dư vốn cổ phần.

Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

22. DOANH THU

22.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**885.908.531.554**	**614.676.252.238**
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	*662.331.756.963*	*417.185.049.990*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*193.955.172.721*	*156.800.345.452*
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	*29.441.122.325*	*27.492.456.189*
Doanh thu xuất khẩu	*180.479.545*	*13.198.400.607*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**3.532.791.540**	**46.411.867.716**
Khoản giảm trừ doanh thu	*62.283.636*	*46.130.241.094*
Hàng bán bị trả lại	*3.470.507.904*	*281.626.622*
Doanh thu thuần	**882.375.740.014**	**568.264.384.522**
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán hàng	*658.861.249.059*	*370.773.182.274*
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	*193.892.889.085*	*156.800.345.452*
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư	*29.441.122.325*	*27.492.456.189*
Doanh thu xuất khẩu	*180.479.545*	*13.198.400.607*

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	83.531.675.155	3.008.116.844
Lãi tiền gửi, cho vay vốn	5.246.674.432	33.900.054.889
Cổ tức lợi nhuận được chia	1.428.687.069	9.857.855.362
Lãi trả chậm trả góp	569.990.137	2.196.565.505
Đánh giá chênh lệch tỷ giá	18.325.614	396.993.225
TỔNG CỘNG	**90.795.352.407**	**49.359.585.825**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của hàng hóa đã bán	601.067.963.493	330.460.387.998
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	142.156.877.065	129.441.459.276
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	11.054.615.203	12.033.839.880
Giá vốn hàng hóa xuất khẩu	176.869.954	-
TỔNG CỘNG	**754.456.325.715**	**471.935.687.154**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi vay	52.988.548.418	50.446.567.573
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	10.433.899.956	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	5.797.311.032	6.600.000.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(20.524.138.637)
Khác	2.156.343.621	335.671.255
TỔNG CỘNG	**71.376.103.027**	**36.858.100.191**

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.286.491.317	18.300.002.016
Chi phí nhân viên	111.909.028.069	101.373.760.369
Chi phí khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 8, 9 và 10)*	18.540.310.268	18.063.090.817
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	557.187.058.848	307.704.304.599
Chi phí khác	65.558.029.496	18.917.751.275
TỔNG CỘNG	**767.480.917.998**	**464.358.909.076**

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**7.140.487.652**	**14.493.070.441**
Thu tiền vi phạm hợp đồng	4.959.099.944	3.785.953.187
Thu nhập khác	2.181.387.708	1.968.643.184
Thu nhập từ thanh lý đất ở Tam Bình	-	8.738.474.070
Chi phí khác	**1.613.834.383**	**1.658.630.662**
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	470.362.953	550.870.382
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	215.037.230	834.289.628
Chi phí khác	928.434.200	273.470.652
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**5.526.653.269**	**12.834.439.779**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bằng 22% lợi nhuận chịu thuế (năm 2014: 22%) ngoại trừ mức thuế suất áp dụng cho Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức và Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

27.1 Chi phí thuế TNDN

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.812.463.691	4.282.822.636
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(15.316.310.718)	20.879.201.831
TỔNG CỘNG	**496.152.973**	**25.162.024.467**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Dưới đây là đối chiếu giữa tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và thu nhập chịu thuế:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**46.433.221.065**	**52.298.719.653**
Các điều chỉnh:		
Thu nhập không tính thuế	-	(26.768.527.794)
Chi phí không được trừ	44.471.239.227	4.471.280.987
Lợi nhuận chịu thuế	**90.904.460.292**	**30.001.472.846**
Lỗ năm trước chuyển sang	(21.133.168.589)	(10.887.807.977)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính	**69.771.291.703**	**19.113.664.869**
Chi phí thuế TNDN	15.812.463.691	4.282.822.636
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(1.465.956.825)	138.677.335
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(5.428.408.653)	(5.887.456.796)
Giảm do thanh lý công ty con	(892.237.089)	-
Thuế TNDN phải nộp (nộp thừa) cuối năm	**8.025.861.124**	**(1.465.956.825)**
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 17)	*8.041.695.898*	*1.657.596.468*
Thuế TNDN trả trước	*(15.834.774)*	*(3.123.553.293)*

27.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả như sau:

VNĐ

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)*	*Năm nay*	*Số đầu năm (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Các khoản chi phí trích trước	2.549.044.154	2.811.729.212	262.685.058	355.467.677
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết ở cấp độ hợp nhất	(4.944.738.378)	(20.523.734.154)	15.578.995.776	20.523.734.154
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			***15.316.310.718***	***20.879.201.831***

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Cho vay	25.000.000.000	28.500.000.000
		Chi phí lãi vay	76.736.111	90.312.500
		Doanh thu cho thuê	-	68.553.003.402
		Doanh thu lãi vay	-	19.687.500
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	9.542.085.314	6.884.751.361
		Doanh thu cho thuê	214.325.610	15.661.304.720
		Doanh thu bán căn hộ	-	10.879.141.417
		Doanh thu môi giới dự án Phước Long	-	587.069.058
Công ty Liên doanh Bảo vệ Hùng Vương	Bên liên quan	Cho mượn tiền	977.383.000	-
		Phí dịch vụ bảo vệ	690.700.000	-
Công ty TNHH Thương mại Vận tải Dịch vụ Than Ngọc Thành	Bên liên quan	Mượn tiền	931.525.920	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê	745.669.880	1.225.416.262
		Bán cổ phiếu	-	5.584.805.555
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Chi phí in ấn và thiết kế	494.162.790	606.128.738

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

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và các khoản thu nhập khác	2.884.335.140	1.867.260.048

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VNĐ

	Mối quan hệ	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Cho thuê mặt bằng	13.200.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty liên kết	Doanh thu kinh doanh dệt may	4.288.989.565	-
Công ty TNHH Phong Đức	Bên liên quan	Bán căn hộ	7.195.805.108	14.339.645.361
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê văn phòng	-	100.766.200
TỔNG CỘNG			**11.497.994.673**	**14.440.411.561**
Trả trước ngắn hạn cho người bán				
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Ứng trước cho công trình	-	3.922.981.459
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Thông Đức	Bên liên quan	Lãi vay	5.286.255.556	-
Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Daewon - Thủ Đức	Công ty liên kết	Tạm mượn vốn	6.035.000.000	-
Công ty Liên doanh Thủ Đức House Property Venture	Công ty liên kết	Chia lợi nhuận	92.175.902	141.074.824
Công ty TNHH Đầu tư Phong Phú	Bên liên quan	Chia lợi nhuận	-	1.382.073.221
TỔNG CỘNG			**11.413.431.458**	**1.523.148.045**

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VNĐ

	Mối quan hệ	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Cho vay dài hạn				
Công ty TNHH Thông Đức	Bên liên quan	Cho vay dài hạn	14.900.000.000	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Bán căn hộ	98.537.188	93.512.623
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Chi phí sửa chữa	1.541.737.184	2.245.602.634
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty con	Mua hàng hoá	1.010.851.699	-
			2.552.588.883	**2.245.602.634**
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương	Công ty liên kết	Thu hộ tiền bán chung cư	129.146.860.493	-
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Cho mượn tiền	4.500.362.682	5.266.106.355
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xúc tiến Thương Mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết	Ký quỹ thuê mặt bằng	13.200.000	13.200.000
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	Công ty liên kết	Ký quỹ cho thuê văn phòng	-	15.000.000
TỔNG CỘNG			**133.660.423.175**	**5.294.306.355**

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tập đoàn là quản lý và kinh doanh nhà, xây dựng các công trình, mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng. Tuy nhiên, Tập đoàn quản lý hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh.

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm: Kinh doanh địa ốc, dịch vụ quản lý chợ, thương mại - dịch vụ và các hoạt động khác.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

VNĐ

	Kinh doanh địa ốc	*Dịch vụ quản lý chợ*	*Thương mại dịch vụ*	*Dịch vụ khách sạn*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015							
Doanh thu thuần bộ phận							
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	559.529.883.761	163.376.756.374	4.700.885.498	10.730.816.195	144.037.398.186	-	882.375.740.014
Doanh thu từ bán hàng và dịch vụ cho các bộ phận	-	1.159.970.545	1.754.717.699	40.225.399	91.751.812	(3.046.665.455)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	559.529.883.761	162.216.785.829	2.946.167.799	10.690.590.796	143.945.646.374	3.046.665.455	882.375.740.014
Lợi nhuận bộ phận	**67.759.035.470**	**37.840.619.960**	**1.484.623.943**	**(1.565.573.793)**	**22.400.708.719**	**-**	**127.919.414.299**
Chi phí bán hàng							(10.941.938.679)
Chi phí quản lý doanh nghiệp							(94.994.157.864)
Doanh thu hoạt động tài chính							90.795.352.407
Chi phí tài chính							(71.376.103.027)
Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh							(495.999.340)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh							40.906.567.796
Thu nhập khác							7.140.487.652
Chi phí khác							(1.613.834.383)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							(15.812.463.691)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại							15.316.310.718
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN							**45.937.068.092**

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VNĐ

	Kinh doanh địa ốc	*Dịch vụ quản lý chợ*	*Thương mại, dịch vụ*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015						
Tài sản bộ phận						
Tài sản của các bộ phận	1.006.927.482.589	126.855.353.612	15.580.704.476	884.863.962.153	-	2.034.227.502.830
Tài sản không phân bổ						495.100.353.248
Tổng tài sản	**1.006.927.482.589**	**126.855.353.612**	**15.580.704.476**	**884.863.962.153**	**-**	**2.529.327.856.078**
Nợ phải trả bộ phận						
Phải trả bộ phận	589.245.738.082	58.627.330.316	8.440.684.482	430.546.118	-	656.744.298.998
Nợ phải trả không phân bổ					-	489.005.546.785
Tổng nợ phải trả	**589.245.738.082**	**58.627.330.316**	**8.440.684.482**	**430.546.118**	**-**	**1.145.749.845.783**

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VNĐ

	Kinh doanh địa ốc	*Dịch vụ quản lý chợ*	*Thương mại dịch vụ*	*Dịch vụ khách sạn*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014							
Doanh thu thuần bộ phận							
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	377.323.194.799	152.514.879.710	5.968.526.493	11.801.431.425	20.656.352.095	-	568.264.384.522
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	1.139.357.884	2.318.397.034	21.923.637	517.472.164	(3.997.150.719)	-
Tổng doanh thu thuần của bộ phận	377.323.194.799	153.654.237.594	8.286.923.527	11.823.355.062	21.173.824.259	(3.997.150.719)	568.264.384.522
Lợi nhuận bộ phận	**63.526.381.237**	**38.085.493.093**	**3.532.680.358**	**(4.186.805.276)**	**(1.309.389.961)**	**(3.319.662.083)**	**96.328.697.368**
Chi phí bán hàng							(9.277.182.494)
Chi phí quản lý doanh nghiệp							(65.227.687.786)
Doanh thu hoạt động tài chính							49.359.585.825
Chi phí tài chính							(36.858.100.191)
Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh							5.138.967.152
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh							39.464.279.874
Thu nhập khác							14.493.070.441
Chi phí khác							(1.658.630.662)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							(4.282.822.636)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							20.879.201.831
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN							**27.136.695.186**

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

VNĐ

	Kinh doanh địa ốc	*Dịch vụ quản lý chợ*	*Thương mại, dịch vụ*	*Dịch vụ, khách sạn*	*Các hoạt động khác*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014							
Tài sản bộ phận							
Tài sản của các bộ phận	578.757.047.877	111.640.812.473	-	153.923.970.277	542.910.421.118	-	1.387.232.251.745
Tài sản không phân bổ							1.051.980.490.200
Tổng tài sản	**578.757.047.877**	**111.640.812.473**	**-**	**153.923.970.277**	**542.910.421.118**	**-**	**2.439.212.741.945**
Nợ phải trả bộ phận							
Phải trả bộ phận	334.629.605.938	53.513.333.117	10.880.219.186	34.826.731.482	853.631.900	-	434.703.521.623
Nợ phải trả không phân bổ							510.591.641.364
Tổng nợ phải trả	**334.629.605.938**	**53.513.333.117**	**10.880.219.186**	**34.826.731.482**	**853.631.900**	**-**	**945.295.162.987**

30. CÁC CAM KẾT

30.1 *Cam kết thuê hoạt động*

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	Số đầu năm	*Số cuối năm*
Dưới 1 năm	2.903.713.586	3.891.007.586
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	101.193.386.077	104.097.099.662
TỔNG CỘNG	**115.711.954.007**	**119.602.961.592**

30.2 *Vấn đề khác*

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

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

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

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

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

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

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

31. ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC

Trong năm, Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố khoản mục thuế TNDN hoãn lại phải trả và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh từ việc hoàn nhập khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết ở cấp độ hợp nhất. Việc ghi nhận này đã được điều chỉnh bằng cách ghi tăng tài khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và ghi giảm tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất vào số đầu năm với cùng số tiền là 20.523.734.154 VNĐ.

Ảnh hưởng của sự điều chỉnh hồi tố này được trình bày như sau:

VNĐ

	Số liệu được trình bày trước đây	*Ảnh hưởng của trình bày lại*	*Đã được trình bày lại*
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	73.759.717.976	(20.523.734.154)	53.235.983.822
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	-	20.523.734.154	20.523.734.154
BẢNG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT			
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phải trả	355.467.677	20.523.734.154	20.879.201.831

32. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Như đã nêu tại Thuyết minh số 3.1, một vài số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất của cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính hợp nhất năm nay theo hướng dẫn của Thông tư 200. Chi tiết như sau:

VNĐ

	Ngày 1 tháng 1 năm 2015 (đã trình bày trước đây)	*Ảnh hưởng của trình bày lại*	*Ngày 1 tháng 1 năm 2015 (trình bày lại)*
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Đầu tư ngắn hạn	22.158.882.171	(22.158.882.171)	-
Chứng khoán kinh doanh	-	131.105.020.507	131.105.020.507
Dự phòng đầu tư ngắn hạn	-	(14.150.060.529)	(14.150.060.529)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	600.000.000	600.000.000
Phải thu khách hàng	155.931.882.865	(18.677.790.000)	137.254.092.865
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	1.520.862.171	1.520.862.171
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	105.586.090.082	24.098.755.009	129.684.845.091
Tài sản ngắn hạn khác	4.098.755.009	(4.098.755.009)	-
Phải thu dài hạn khách hàng	-	18.677.790.000	18.677.790.000
Phải thu dài hạn khác	-	296.535.946.405	296.535.946.405
Đầu tư dài hạn khác	419.627.866.832	(419.627.866.832)	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(14.150.060.529)	14.150.060.529	-
Tài sản dài hạn khác	7.975.080.080	(7.975.080.080)	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	327.272.727	327.272.727
Doanh thu chưa thực hiện	327.272.727	(327.272.727)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	20.523.734.154	20.523.734.154
Quỹ đầu tư phát triển	468.424.964.534	50.581.961.030	519.006.925.564
Quỹ dự phòng tài chính	50.581.961.030	(50.581.961.030)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	73.759.717.976	(20.523.734.154)	53.235.983.822

32. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

VNĐ

	Năm trước (đã trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Năm trước (trình bày lại)*
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT			
Thu nhập khác	16.208.655.226	(1.715.584.785)	14.493.070.441
Chi phí khác	3.374.215.447	(1.715.584.785)	1.658.630.662
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT			
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(591.211.254.085)	3.763.665.590	(587.447.588.495)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả	3.763.665.590	(3.763.665.590)	-

33. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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

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

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2016, Tập đoàn đã công bố quyết định góp vốn để mua 6.874.000 cổ phiếu (chiếm 24,89% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (Fideco) theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 367/NQ-HĐQT. Theo đó, vào ngày 26 tháng 1 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục mua 3.417.901 cổ phiếu của Fideco (chiếm 12.379% vốn điều lệ) và Tập đoàn cũng đã thông báo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về kết quả mua cổ phiếu này.

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

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

Ngày 24 tháng 3 năm 2016