

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/ 2016

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2016

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

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2017

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
QUÝ IV NĂM 2016
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
TÀI SẢN				
A . Tài sản ngắn hạn	100		1,105,487,608,420	1,363,076,380,579
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V1	145,547,431,983	286,484,640,492
1. Tiền	111		145,547,431,983	286,484,640,492
2 . Các khoản tương đương bằng tiền			-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V2	55,928,843,400	62,083,040,022
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V2.1	86,667,000,507	86,667,000,507
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122	V2.2	(30,738,157,107)	(24,583,960,485)
III. Các khoản phải thu	130		646,052,620,915	617,571,474,635
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		179,359,013,331	169,886,055,068
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3,476,198,355	48,261,181,785
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V3	274,168,747,992	334,461,522,171
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V4	191,169,808,234	67,083,862,608
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V4	(2,121,146,997)	(2,121,146,997)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	257,958,712,122	396,044,716,494
1. Hàng tồn kho	141		257,958,712,122	396,044,716,494
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	892,508,936
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V6	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	892,508,936
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V7	-	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,507,871,868,426	1,093,569,778,292
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V8	457,694,996,517	388,377,514,671
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8.1	14,900,000,000	14,900,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	8.2	442,794,996,517	373,477,514,671
II. Tài sản cố định	220		74,181,947,484	77,473,956,825
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V9	12,624,985,083	13,054,867,088
- Nguyên giá	222		23,986,351,097	22,536,492,740
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(11,361,366,014)	(9,481,625,652)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V10	61,556,962,401	64,419,089,737
- Nguyên giá	228		75,217,618,716	75,217,618,716
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(13,660,656,315)	(10,798,528,979)

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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
III. Bất động sản đầu tư	230	V11	64,589,640,744	67,871,620,968
- Nguyên giá	231		76,862,428,986	76,862,428,986
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(12,272,788,242)	(8,990,808,018)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		94,888,637	94,888,637
1. CP sản xuất, KD dài hạn	241			
2. CP XD CB dở dang	242	V12	94,888,637	94,888,637
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V13	908,334,037,498	555,313,000,271
1. Đầu tư vào công ty con	251		186,460,158,681	79,495,449,752
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		644,347,569,185	396,772,183,787
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		103,769,058,620	103,769,058,620
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(26,242,748,988)	(24,723,691,888)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,976,357,546	4,438,796,920
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V14	458,640,000	1,921,079,374
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V15	2,517,717,546	2,517,717,546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,613,359,476,846	2,456,646,158,871

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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
NGUỒN VỐN				
C . Nợ phải trả	300		1,002,280,184,119	1,113,425,088,798
I. Nợ ngắn hạn	310		709,154,903,732	626,276,221,051
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		111,144,163,825	92,969,646,787
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		26,470,515,592	46,433,745,887
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V16	8,190,030,339	4,258,313,358
4. Phải trả người lao động	314		7,305,687,360	7,666,137,573
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V17	16,852,450,895	12,802,928,415
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V18	225,098,184,235	167,863,659,697
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V19	312,711,523,546	292,299,210,864
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		1,382,347,940	1,982,578,470
II. Nợ dài hạn	330		293,125,280,387	487,148,867,747
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V20	35,377,791,350	35,138,529,729
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V21	257,747,489,037	452,010,338,018
D . Vốn chủ sở hữu	400		1,611,079,292,727	1,343,221,070,073
I. Vốn chủ sở hữu	410	V22	1,611,079,292,727	1,343,221,070,073
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		709,883,810,000	419,647,260,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			709,883,810,000	419,647,260,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		352,449,914,963	395,926,904,698
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		465,882,956,723	465,882,956,723
11.. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82,862,611,041	61,763,948,652
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4,709,774,242	6,144,185,009
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		78,152,836,799	55,619,763,643
Tổng cộng nguồn vốn	440		2,613,359,476,846	2,456,646,158,871

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

Chi tiêu

Mã số Thuyết
minh

Cuối kỳ

Đầu năm

CHI TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN :

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

Lập ngày 16 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ IV NĂM 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	24	255,072,736,361	290,201,962,302	797,180,638,950	566,047,057,120
2. Các khoản giảm trừ	2	25	666,545,456	-	666,545,456	3,470,507,904
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	254,406,190,905	290,201,962,302	796,514,093,494	562,576,549,216
4. Giá vốn hàng bán	11	27	205,795,281,771	275,147,419,734	636,430,826,359	491,770,848,291
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		48,610,909,134	15,054,542,568	160,083,267,135	70,805,700,925
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	21,010,520,575	20,146,992,964	74,782,344,980	56,008,070,891
7. Chi phí tài chính	22	29	13,574,746,017	(50,463,671,662)	64,062,775,785	(3,751,211,400)
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		12,929,491,395	18,337,012,967	56,389,522,063	50,583,553,832
8. Chi phí bán hàng	24		1,940,809,575	1,746,841,189	6,954,738,440	3,685,913,256
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		19,967,303,614	31,288,101,121	62,000,366,190	64,117,829,815
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34,138,570,503	52,630,264,884	101,847,731,700	62,761,240,145
11. Thu nhập khác	31	30	964,152,125	3,114,172,929	2,749,223,907	5,572,394,584
12. Chi phí khác	32	31	634,445,765	50,172,726	1,716,532,057	677,661,512
13. Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		329,706,360	3,064,000,203	1,032,691,850	4,894,733,072
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		34,468,276,863	55,694,265,087	102,880,423,550	67,655,973,217
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	6,115,075,565	8,784,437,819	19,227,586,751	8,784,437,819
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	251,771,755		251,771,755
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		28,353,201,298	46,658,055,513	83,652,836,799	58,619,763,643
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		399	1,113	1,178	1,398
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		399	1,113	1,178	1,398

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Lập ngày 16 tháng 01 năm 2017



Tổng Giám Đốc

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ IV NĂM 2016

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		102,880,423,550	67,655,973,217
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8,023,847,922	7,782,097,083
- Tăng (giảm) Các khoản dự phòng	03		7,673,253,722	(56,542,006,936)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(180,063,622)	0
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(74,631,904,123)	(35,449,000,000)
- Chi phí lãi vay	06		45,513,886,752	50,583,553,832
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động (08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)	08		89,279,444,201	34,030,617,196
- (Tăng), giảm các khoản phải thu	09		(155,461,756,720)	(145,017,844,691)
- Tăng, (giảm) hàng tồn kho	10		138,086,004,372	10,449,397,864
- Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		63,606,260,649	114,937,809,840
- (Tăng), giảm chi phí trả trước	12		1,462,439,374	(92,307,629)
- (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	41,400,000,000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(45,513,886,752)	(35,262,218,389)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20,108,233,160)	(1,467,349,947)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		33,406,108,224	28,238,338,098
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(33,078,144,740)	(10,601,188,700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)	20		71,678,235,448	36,615,253,642
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,449,858,357)	(4,991,480,990)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			48,974,457
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(328,294,142,556)	(412,240,660,000)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết	Lũy kế từ đầu năm	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		388,586,916,735	91,500,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(506,983,671,434)	(206,621,307,435)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		91,246,526,810	498,894,937,582
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9,192,677,379	56,008,070,891
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21 + 22 + ... + 26 + 27)	30		(347,701,551,423)	22,598,534,505
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		246,759,560,265	0
3. Tiền thu từ đi vay	33		233,847,095,498	836,474,938,558
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(293,673,140,797)	(625,735,008,397)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(51,847,407,500)	(38,120,420,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		135,086,107,466	172,619,510,161
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(140,937,208,509)	231,833,298,308
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		286,484,640,492	54,651,342,184
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		145,547,431,983	286,484,640,492

Lập ngày 16 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Ngọc Châu

Quản Minh Tuấn



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV NĂM 2016

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP:

1 Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 19 ngày 18/07/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ : 709.883.810.000VND. Tương đương 70.988.381 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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

2 Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, xây lắp công trình , thương mại và dịch vụ

3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

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

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

Tại ngày 31/12/2015 Công ty có 106 nhân viên; 31/12/2016 : 108 nhân viên.

4 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường : 12 tháng

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

6 Cấu trúc doanh nghiệp : Công ty có 6 Công ty con và 7 cty liên kết

- Công ty có các công ty con :

<u>Tên công ty</u>	<u>Địa chỉ</u>
1 Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Số 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
2 Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, P.Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh.
3 Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, P.Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4 Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

5 Cty CP Thuduchouse Wood Trading 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

6 Công ty TNHH Bách Phú Thịnh. Phường Hiệp Phú, Quận 9, Tp.HCM

- Công ty có các công ty liên kết :

<u>Tên công ty</u>	<u>Địa chỉ</u>
1 Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức.	Ấp 3, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú.	159 Điện Biên Phủ- Quận Bình Thạnh. TP.HCM
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú.	48 Tăng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh.
4 Cty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng.	Lầu 3, lầu 4 Số 164 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, Tp.HCM
5 Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).	California, Hoa Kỳ.
6 Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS) Cty CP Phát Triển và Đầu tư TP. HCM (Fideco)	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM 28 Phùng Khắc Khoan, P. Đa Cao, quận 1, Hồ Chí Minh

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

Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12/2016

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

1.Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn: các khoản TGNH có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư tài chính. Dự phòng đầu tư tài chính được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy 1 phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

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

- Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên theo liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

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

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

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

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày cuối kỳ.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE): giá trích lập dự phòng là giá đóng cửa tại ngày cuối kỳ.

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

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

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

Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Các khoản thuế*Thuế hiện hành*

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

1	TIỀN	31/12/2016	01/01/2016
	Tiền mặt	250,567,834	165,407,996
	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	145,296,864,149	286,319,232,496
	Các khoản tương đương tiền	-	-
		145,547,431,983	286,484,640,492

2	ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN ;	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2016	01/01/2016
2.1	Chứng khoán kinh doanh :				-
	- Tổng giá trị cổ phiếu :				
	Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (*)	109,350	109,350	8,593,500,000	8,593,500,000
	Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)	156,942	156,942	10,227,309,952	10,227,309,952
	NHTMCP Phương Đông (OCB)	3,967,827	3,607,116	31,867,800,000	31,867,800,000
	CTCP ĐTHT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*)	2,400,000	2,000,000	24,278,390,555	24,278,390,555
	CTCP XNK & ĐT TTHuế (CĐ chiến lược)	306,000	306,000	4,500,000,000	4,500,000,000
	Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	320,000	320,000	3,200,000,000	3,200,000,000
	Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế	200,000	200,000	2,000,000,000	2,000,000,000
	Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200,000	200,000	2,000,000,000	2,000,000,000

(*) Cổ phiếu niêm yết :

2.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (Thuyết minh 13)**3 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN:**

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

Đối tượng	Hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	Số tiền
Cty TNHH Hoa Trí Thiện	1435/HĐTD-TDH	6 tháng	1,58%/tháng	590,862,171
Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất Việt	0112/HĐVV-25/07/2012	20 ngày		30,000,000
Cho vay khách hàng vay ngắn hạn		31/07/2016	8%/năm	273,547,885,821
				274,168,747,992

4 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC:

	31/12/2016	01/01/2016
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	10,368,974,937	6,210,301,328
Phải thu về lãi tiền cho vay	33,864,840,701	5,463,064,297
Phải thu về cho mượn vốn	45,401,750,000	20,459,319,563
Phải thu hợp đồng hợp tác KD	25,289,732,665	10,000,000,000
Phải thu về chi hệ chi phí BQL CC Trường Thọ	4,395,639,379	4,202,181,022
Phải thu về chi hệ chi phí BQL CC Phước Bình	3,024,609,837	2,666,283,259
Phải thu CB.CNV : thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN	36,295,978	842,193,825
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1,492,504,012	1,492,504,012
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3,194,033,043	364,278,245
Phải thu Cty TNHH MTV Lũy Hật Điều	7,673,472,347	
Cty CP dệt may liên Phương	3,054,827	
Cty TOCONTAP	43,636,095,714	
Phải thu khác	3,936,074,231	13,474,193,222
Cộng phải thu khác	182,317,077,671	65,174,318,773
- Tạm ứng :	8,795,732,067	1,846,545,339
- Cầm cố thế chấp ký quỹ ký quỹ ngắn hạn :	56,998,496	62,998,496
Tổng cộng phải thu ngắn hạn	191,169,808,234	67,083,862,608
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2,121,146,997)	(2,121,146,997)

5 HÀNG TỒN KHO

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

Chi phí kinh doanh các dự án	236,109,468,187	390,209,426,245
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2	21,090,565,757	20,723,773,700
Khu nhà ở 4 ha Bình Chiểu, Q.Thủ Đức	101,693,297,839	66,689,510,808
Khu tái định cư 15,7ha P.Bình Chiểu; Q.Thủ Đức	4,173,929,157	26,240,987,422
Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9	663,995,899	663,995,899
Chung cư TDH Phước Bình, Q.9	33,412,568,407	38,499,120,000
S-Home Phước Long, Q.9	22,668,929	69,006,744,841
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ	12,779,643,560	9,426,554,775
Khu đất LD 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	3,303,200,201	3,861,433,206
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	7,974,758,087	7,973,260,787
Khu đất Hiệp Phú	-	151,924,588
Khu đô thị DVTM Long Hội	9,355,267,077	44,507,607,421
Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9	502,662,593	502,662,593
Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức	39,101,417,434	57,731,896,002
Khu 1,3ha Hiệp Bình Chánh , Q.Thủ Đức	795,493,248	795,493,248
Dự án TDH Tocontap	1,239,999,999	3,407,751,473
Khu 3,7ha Phước Long Spring Tow - Q.9	-	40,026,709,482
Chi phí KD hạt điều nhân...	6,293,383,750	
Chi phí các công trình xây lắp	15,555,860,185	5,835,290,249
Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...	15,555,860,185	5,835,290,249
-	-	-
Tổng cộng	257,958,712,122	396,044,716,494

6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Chi phí quản lý trả trước ngắn hạn

31/12/2016 01/01/2016

-	-
-	-

7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Thuế TNDN

31/12/2016 01/01/2016

-	-
-	-

Cộng**8 CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN:**

31/12/2016 01/01/2016

--	--

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**Báo cáo tài chính**

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

Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016

8.1 Phải thu về cho vay dài hạn (*)

14,900,000,000 14,900,000,000

14,900,000,000 14,900,000,000

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

8.2 Phải thu dài hạn khác :

31/12/2016

01/01/2016

Cty CP dệt may Liên Phương :GV đầu tư DA Phước Long Springtown

235,163,701,134

193,237,955,786

Cty CP HT BđS Thái Bình Dương (PPI): Bến lức Long An (GĐ2) - 65%

107,438,931,199

92,745,943,841

Cty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh : GV XD trường Trung Học Tiến Thịnh 0,6ha Đường Nguyễn Thị Thập quận 7 - 60%

48,000,000,000

48,000,000,000

Cty CP đầu tư và Tạp phẩm SG : GV dự án TDH Tocontap - 65%

32,847,021,228

19,349,943,387

Cty CP DV TM Sài Gòn (Satraseco) : KD cao ốc Văn Phòng Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh Quận Bình Thạnh - 45%

19,345,342,956

20,143,671,657

442,794,996,517**373,477,514,671**

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý ; TS khác	Cộng
NGUYỄN GIÁ				
Số dư đầu năm	10,481,887,435	10,530,166,788	1,524,438,517	22,536,492,740
Số tăng trong kỳ	-	1,806,272,727	42,600,000	1,848,872,727
- Mua sắm mới	-	1,806,272,727	42,600,000	1,848,872,727
Số giảm trong kỳ	-	399,014,370	-	399,014,370
- Thanh lý, nhượng bán	-	399,014,370	-	399,014,370
Số dư cuối kỳ	10,481,887,435	11,937,425,145	1,567,038,517	23,986,351,097
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	4,733,032,278	3,224,154,857	1,524,438,517	9,481,625,652
Số tăng trong kỳ	278,124,815	2,000,629,917	-	2,278,754,732
- Trích khấu hao	278,124,815	2,000,629,917	-	2,278,754,732
Số giảm trong năm	-	399,014,370	-	399,014,370
- Thanh lý, nhượng bán	-	399,014,370	-	399,014,370
Số dư cuối kỳ	5,011,157,093	4,825,770,404	1,524,438,517	11,361,366,014
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	5,748,855,157	7,306,011,931	-	13,054,867,088
Số dư cuối kỳ	5,470,730,342	7,111,654,741	42,600,000	12,624,985,083

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<u>Quyền SD đất</u>	<u>Phần mềm</u>	<u>Cộng</u>
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	61,556,962,401	13,660,656,315	75,217,618,716
Số tăng trong kỳ		-	-
- Mua sắm mới		-	-
Số giảm trong kỳ		-	-
- Giảm khác (*)		-	-
Số dư cuối kỳ	61,556,962,401	13,660,656,315	75,217,618,716
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	10,798,528,979	10,798,528,979
Số tăng trong kỳ	-	2,862,127,336	2,862,127,336
- Trích khấu hao	-	2,862,127,336	2,862,127,336
Số giảm trong năm		-	-
- Giảm khác		-	-
Số dư cuối kỳ	-	13,660,656,315	13,660,656,315
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	61,556,962,401	2,862,127,336	64,419,089,737
Số dư cuối kỳ	61,556,962,401	-	61,556,962,401

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>Nhà cửa</u>	<u>Cộng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	76,862,428,986	76,862,428,986
Số tăng trong kỳ	-	-
- Mua sắm mới	-	-
Số dư cuối kỳ	76,862,428,986	76,862,428,986
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	8,990,808,018	8,990,808,018
Số tăng trong kỳ	3,281,980,224	3,281,980,224
- Trích khấu hao	3,281,980,224	3,281,980,224
Số giảm trong năm		
Số dư cuối năm	12,272,788,242	12,272,788,242
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu năm	67,871,620,968	67,871,620,968
Số dư cuối kỳ	64,589,640,744	64,589,640,744

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
Xây dựng cơ bản dở dang	94,888,637	94,888,637
- Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94,888,637	94,888,637
	-	-
	94,888,637	94,888,637

13 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
Đầu tư vào công ty con ⁽¹⁾	186,460,158,681	79,495,449,752

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**Báo cáo tài chính**

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

Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016

- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	37,000,000,000	37,000,000,000
- Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	24,889,158,681	24,889,158,681
- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4,200,000,000	4,200,000,000
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	13,310,000,000	12,575,291,071
- Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading	6,831,000,000	831,000,000
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	100,230,000,000	
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh ⁽²⁾	644,347,569,185	396,772,183,787
- Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	129,161,260,800	129,161,260,800
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	54,400,000,000	54,400,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	309,661,500	309,661,500
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	26,695,200,000	26,695,200,000
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	-	95,550,000,000
- Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định (**)	-	57,000,000,000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	1,229,000,000	1,229,000,000
- Công ty LD Thuduchouse Property Venture	-	32,427,061,487
- Cty CP Ngoại thương và phát triển đầu tư Tp.HCM (FIDECO)	432,552,446,885	
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác ⁽³⁾		
Góp vốn hợp tác kinh doanh	103,769,058,620	103,769,058,620
- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (**)	10,269,000,000	10,269,000,000
- Cty Cổ phần dệt may Liên Phương	29,773,543,000	29,773,543,000
- Cty Cổ Phần Thông Đức	1,010,000,000	1,010,000,000
- Cty Cổ phần phát triển Phong Phú -Dewon-TĐ	62,716,515,620	62,716,515,620
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ⁽⁴⁾	(26,242,748,988)	(24,723,691,888)
Cộng đầu tư tài chính dài hạn	908,334,037,498	555,313,000,271

(1) Chi tiết đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	100.00%	100.00%	Dịch vụ
Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	100.00%	99.60%	Sản xuất nước đá
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	70.00%	70.00%	Dịch vụ
Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75.00%	75.00%	Kinh doanh bất động sản
Cty CP Thuduchouse Wood Trading	100.00%	58.00%	KD vật liệu, XNK...
Cty TNHH Bách Phú Thịnh	51.00%	51.00%	KD địa ốc

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

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	40.00%	40.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	27.00%	27.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	20.00%	20.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	22.49%	Đầu tư tài chính
Công ty LD Thuduchouse Property Venture	100.00%	50.00%	Kinh doanh bất động sản

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**Báo cáo tài chính**

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

Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016

CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	24.58%	24.58%	Quảng cáo, tư vấn ...
Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (PDC)	43.00%	43.00%	KD Bất Động Sản

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

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

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

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
Cổ phiếu niêm yết :				
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	2,733,750,000	8,593,500,000	(5,859,750,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	4,347,293,400	10,227,309,952	(5,880,016,552)
Công ty CP ĐHTT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	5,280,000,000	24,278,390,555	(18,998,390,555)
Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (FDC)	16,611,715	468,450,363,000	432,552,446,885	
				<u>(30,738,157,107)</u>

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

Công ty con :

Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình (1)	100%	16,903,351,070	24,889,158,681	(7,985,807,611)
Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75%	12,303,569,103	13,220,000,000	(916,430,897)
Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading	100.00%	6,820,858,007	6,831,000,000	(10,141,993)

Công ty liên kết

Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	59,440,722,509	26,695,200,000	(16,728,575,274)
Cty CP DV Xúc tiến TM Hiệp Hội DN TPHCM (TPS)	24.58%	2,997,422,749	1,229,000,000	(416,688,521)
Cty CP Thông Đức			1,010,000,000	(144,616,337)
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	5%	10,228,511,645	10,269,000,000	(40,488,355)
				<u>(26,242,748,988)</u>

14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Sửa chữa văn phòng

Môi giới DA Phước Long Spingtow

31/12/2016	01/01/2016
458,640,000	570,691,010
-	1,350,388,364
<u>458,640,000</u>	<u>1,921,079,374</u>

15 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

31/12/2016	01/01/2016
------------	------------

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016

	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại L/quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2,517,717,546	2,517,717,546
		2,517,717,546	2,517,717,546
16	THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC:	31/12/2016	01/01/2016
	Thuế GTGT	4,789,767,678	-
	Thuế TNDN	3,234,870,682	4,209,369,353
	Thuế thu nhập cá nhân	165,391,979	48,944,005
		8,190,030,339	4,258,313,358
Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.			
17	CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN :	31/12/2016	01/01/2016
	CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2	12,588,587,731	12,588,587,731
	CP thù lao thu tiền cho thuê ô vữa CDM...	4,263,863,164	214,340,684
		16,852,450,895	12,802,928,415
18	CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2016	01/01/2016
	Kinh phí công đoàn	457,082,160	233,406,930
	Bảo hiểm xã hội	103,186,905	26,477,358
	Bảo hiểm y tế	233,252	233,252
	Bảo hiểm thất nghiệp	32,358	32,358
	Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	2,682,875,877	2,721,549,457
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5,805,000,000	10,182,750,000
	Phải trả cổ tức, trái tức cho cổ đông	1,726,843,500	1,379,513,500
	Phải trả lãi vay	2,497,624,317	2,735,328,237
	Phải trả tạm mượn vốn	108,695,000,000	47,606,831,664
	Phải trả, phải nộp khác	2,247,341,785	1,168,114,720
	Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town	86,883,712,988	89,663,922,529
	Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	3,001,081,646	2,523,525,992
	Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1,608,725,343	2,991,973,700
	Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long	2,944,944,104	
	Phải trả trái phiếu	6,444,500,000	6,630,000,000
		225,098,184,235	167,863,659,697
19	VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN	31/12/2016	01/01/2016
	Vay ngắn hạn (*)	163,664,931,546	178,274,719,864
	- Vay ngân hàng	138,664,931,546	141,774,719,864
	- Vay tổ chức khác	25,000,000,000	36,500,000,000
	Vay dài hạn đến hạn trả (**)	149,046,592,000	114,024,491,000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016

	312,711,523,546	292,299,210,864
	31/12/2016	01/01/2016
(*) Chi tiết vay ngắn hạn:		
Vay ngân hàng	138,664,931,546	141,774,719,864
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (1)	23,189,759,837	19,930,176,716
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (2)	21,656,397,622	18,755,633,271
- NH TMCP VN Thịnh Vượng (VP Bank)	-	75,441,515,585
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (3)	93,818,774,087	27,647,394,292
Vay tổ chức khác	25,000,000,000	36,500,000,000
- Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	-	1,500,000,000
- Cty TNHH TM DV Đầu Tư Quốc Tế Việt Nam	-	10,000,000,000
- Cty CP PTn Phong Phú- Daewon (4)	25,000,000,000	25,000,000,000
	163,664,931,546	178,274,719,864
(**) Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả	31/12/2016	01/01/2016
Ngân hàng VN Thương Thịnh Vượng VP Bank	114,195,000,000	100,810,000,000
NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Vietbank)	33,451,592,000	11,814,491,000
NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (6)	1,400,000,000	1,400,000,000
	149,046,592,000	114,024,491,000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**(1) Hợp đồng tín dụng số 160/15/HDTDHM/NHCT946-TDH 06/08/2015 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :**

- Hạn mức tín dụng: 24 tỷ,
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 7.286.807.921đồng.

Hợp đồng tín dụng số 197/16/HDTDHM/NHCT946-TDH 17/08/2016 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :

- Hạn mức tín dụng: 24 tỷ,
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 15.902.951.916đồng.

(2) Hợp đồng tín dụng số 16.90 -HCM 13/05/2016 - NH TM CP VN Thương Tín (Viet Bank):

- Hạn mức tín dụng: 25.900.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 21.656.397.622đồng.

(3) Hợp đồng tín dụng số 07.03.16/HĐTD-HCM 18/03/2016 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 93.818.774.087 đồng.

(4) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐ -Cty CP Phát Triển Nhà Phong Phú Daewon -TDH ngày 17/12/2015

- Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 2 tháng;
- Lãi suất cho vay: 0% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 25.000.000.000 đồng.

20 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

Phải trả dài hạn khác:

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

Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước
với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi.

Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước
với Công ty TNHH XD Văn Lang.

Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị mới Bình Chiểu
với Công ty CP XD&KD Địa ốc Hòa Bình.

Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP Thương mại ĐT BĐS
Dương Trần

	31/12/2016	01/01/2016
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,959,690,669	2,720,429,048
Phải trả dài hạn khác:	32,418,100,681	32,418,100,681
- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2	24,019,525,782	24,019,525,782
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty Đầu Tư Phước Long	85,085,000	85,085,000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi.	174,229,556	174,229,556
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang.	8,039,260,343	8,039,260,343
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị mới Bình Chiểu với Công ty CP XD&KD Địa ốc Hòa Bình.	-	-
Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP Thương mại ĐT BĐS Dương Trần	100,000,000	100,000,000
	35,377,791,350	35,138,529,729

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

Vay dài hạn (*)

- Vay ngân hàng

	31/12/2016	01/01/2016
Vay dài hạn (*)	257,747,489,037	452,010,338,018
- Vay ngân hàng	257,747,489,037	452,010,338,018
	257,747,489,037	452,010,338,018

(*) Chi tiết vay dài hạn

Vay Ngân hàng

- NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)
- NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank) (2)
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (3)

	31/12/2016	01/01/2016
Vay Ngân hàng		
- NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)	222,182,489,037	300,850,338,018
- NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank) (2)	31,365,000,000	145,560,000,000
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (3)	4,200,000,000	5,600,000,000
	257,747,489,037	452,010,338,018

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn**(1) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN14.5.5- 16/12/2014 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :**

- Số tiền ngân hàng cho vay: 50 tỷ đồng;
- Mục đích vay: VLĐ
- Thời hạn cho vay: 120tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur ; P.Nguyễn Thái bình; Q.1- TP.HCM
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 35.000.000.000đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 3.750.000.000đ.**

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 60 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Đầu tư dự án chung cư Phước Long B; quận 9
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: TS hình thành trong tương lai CT hình thành XD trên đất tại thửa 27 Phước Long B, quận 9
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 13.623.814.183đồng.**

Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN 15.105- 31.12.2015 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :

- Số tiền ngân hàng cho vay: 220 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 60 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 165.000.000.000đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 27.500.000.000đ**

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 25 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 8.558.674.854đồng. Vay dài hạn đến hạn trả 2.201.592.000đ**

(2) Hợp đồng tín dụng số 208/2014/HĐHM/CMB -HCM 20/01/2015 - NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 364.560.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
 - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản; cổ phiếu PPI, SC5, PVI
 - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 31.365.000.000đồng, vay dài hạn đến hạn trả 114.195.000.000đồng.
- (3) **Hợp đồng tín dụng số 02/10-09.15/HĐTDDH/TP ngày 09/10/2015 - NH TM CP Tiên Phong(TP Bank):**
- Hạn mức tín dụng: 7tỷ đ;
 - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
 - Thời hạn cho vay: 84 tháng;
 - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
 - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 4.200.000.000đồng. Đến hạn trả 1.400.000.000đồng.

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

22 ' NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu năm	419,647,260,000	395,926,904,698	465,882,956,723	61,763,948,652	1,343,221,070,073
2. Tăng trong kỳ này	290,236,550,000	-	-	83,652,836,799	373,889,386,799
Tăng trong kỳ	290,236,550,000	-	-	-	290,236,550,000
Lợi nhuận tăng trong kỳ		-	-	83,652,836,799	83,652,836,799
3. Giảm trong kỳ này	- 43,476,989,735	-	-	62,554,174,410	106,031,164,145
Giảm trong kỳ	- 43,476,989,735	-	-	-	43,476,989,735
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (tạm trích)				5,500,000,000	5,500,000,000
Phân phối LN				5,206,766,910	5,206,766,910
Phân phối LN - cổ tức				51,847,407,500	51,847,407,500
4. Số dư cuối kỳ này	709,883,810,000	352,449,914,963	465,882,956,723	82,862,611,041	1,611,079,292,727
				0	0

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2016	Tỷ lệ (%)	01/01/2016
Vốn góp của các cổ đông	100%	709,883,810,000	100%	419,647,260,000
	100%	709,883,810,000	100%	419,647,260,000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2016	Năm 2015
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	709,883,810,000	419,647,260,000
- Vốn góp đầu năm	419,647,260,000	419,647,260,000
- Vốn góp tăng trong kỳ	290,236,550,000	-
- Vốn góp cuối kỳ	709,883,810,000	419,647,260,000
d) Cổ tức, lợi nhuận đã chia	51,847,407,500	
- Chia 10 % cổ tức 2015 trên mệnh giá		

Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	70,988,381	41,964,726
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	70,988,381	41,964,726
- Cổ phiếu phổ thông	70,988,381	41,964,726
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	70,988,381	41,964,726
- Cổ phiếu phổ thông	70,988,381	41,964,726
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty :

	31/12/2016	01/01/2016
Quỹ đầu tư phát triển	465,882,956,723	465,882,956,723
	465,882,956,723	465,882,956,723

Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để mở rộng kinh doanh trong tương lai; bổ sung vốn điều lệ của Công ty.

23 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG

	31/12/2016	01/01/2016
Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾	22,737,627,000	22,737,627,000
	22,737,627,000	22,737,627,000

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016	Năm 2015
Doanh thu bán hàng	750,579,455,115	542,195,099,523
Doanh thu XNK	-	180,479,545
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35,100,410,719	8,137,980,621
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	11,500,773,116	15,533,497,431
	797,180,638,950	566,047,057,120

25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2016	Năm 2015
Hàng bán bị trả lại	666,545,456	3,470,507,904
	666,545,456	3,470,507,904

26 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016	Năm 2015
Doanh thu thuần về bán hàng hóa (*)	749,912,909,659	538,724,591,619
Doanh thu xuất khẩu	-	180,479,545
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	35,100,410,719	8,137,980,621
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	11,500,773,116	15,533,497,431
	796,514,093,494	562,576,549,216

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016	Năm 2015
Giá vốn của hàng hóa đã bán	600,094,452,727	480,355,454,860
Giá vốn của hàng hóa xuất khẩu	-	176,869,954
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	30,306,196,660	1,567,058,311
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	6,030,176,972	9,671,465,166
	636,430,826,359	491,770,848,291

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	47,706,658,569	8,476,388,726
Lãi liên doanh	4,264,085,288	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10,331,537,501	12,082,682,165
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (*)	12,300,000,000	35,449,000,000
Chênh lệch tỷ giá	180,063,622	-
	74,782,344,980	56,008,070,891

(*) Chuyển nhượng 3.300.000 CP Đầu tư Ngôi Sao Gia Định.

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2016	Năm 2015
Lãi tiền vay	56,389,522,063	50,583,553,832
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	7,673,253,722	10,433,899,955
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác	-	(68,566,008,808)
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư		2,070,000,000
Khác	-	1,727,343,621
	64,062,775,785	(3,751,211,400)
30 THU NHẬP KHÁC	Năm 2016	Năm 2015
Thanh lý tài sản, công cụ, dụng cụ	82,982,273	-
Phạt vi phạm hợp đồng	2,664,630,455	4,959,099,944
Khác	1,611,179	613,294,640
	2,749,223,907	5,572,394,584
31 CHI PHÍ KHÁC	Năm 2016	Năm 2015
Thanh lý tài sản		-
Phạt vi phạm hợp đồng		353,039,715
Chi phí khác	1,716,532,057	324,621,797
	1,716,532,057	677,661,512
32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	Năm 2016	Năm 2015
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	102,880,423,550	67,655,973,217
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3,589,047,707	3,143,337,746
Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(10,331,537,501)	(10,703,995,096)
Tổng lợi nhuận tính thuế	96,137,933,756	60,095,315,867
Chuyển lỗ theo quyết toán 2014+2015	-	(20,166,053,054)
Thu nhập chịu thuế	-	39,929,262,813
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19,227,586,751	8,784,437,819

33 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Năm 2016	Năm 2015
Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc Cty :	8,048,369,000	2,496,138,859

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

Tên công ty / Mối quan hệ	Giao dịch	Giá trị giao dịch
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Thuê văn phòng	1,188,794,730
	Dịch vụ	196,363,636
	Vay ngắn hạn	49,800,000,000
	Trả tiền vay	49,800,000,000
	CP lãi vay	260,311,112
	Lợi nhuận 2016	5,250,942,245
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ Công ty con		-
	Dịch vụ quản lý chung cư...	714,907,648
	Thuê VP	98,979,060
	Lợi nhuận 2015	29,909,656
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Công ty con	Mua hàng	14,445,454
	TDH mượn vốn	5,000,000,000

CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING

Công ty con	Thuê văn phòng	24,545,457
	Thuê xe	24,681,883
	Vay vốn	1,300,000,000
	Trả tiền vay vốn	1,300,000,000
	CP lãi vay	11,183,625
	Góp vốn	6,000,000,000
	VL Sợi	15,596,982,960
Cty Cổ Phần Đầu Tư Huế nhà Thủ Đức-Cty con		
	Góp vốn	734,708,929

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

Tên công ty / Mối quan hệ	Giao dịch	Giá trị khoản (phải trả); phải thu
	Cho thuê Kiosque	233,360,000
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức	Cho thuê ô vĩa	2,945,232,389

Đức - Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
	DV vệ sinh	36,913,616
	Lợi nhuận	8,250,942,245

Cty TNHH NƯỚC ĐA TINH KHIẾT

ĐÔNG AN BÌNH	TDH phải trả tiền mượn vốn	(5,000,000,000)
--------------	----------------------------	-----------------

Cty TNHH DV Tam Bình TĐ - Cty con

	Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13,700,000)
	DV phí quản lý...	218,038,468

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

34 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố :

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí NVL, công cụ dụng cụ	1,156,450,958	1,199,102,946
Chi phí nhân công	27,741,379,617	24,886,158,611
Chi phí khấu hao	8,023,847,922	7,953,642,425
Chi phí DV mua ngoài	501,150,328,116	468,025,238,948
Chi phí khác bằng tiền	46,289,757,958	46,316,514,290
Cộng	584,361,764,571	548,380,657,220

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

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

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

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

3 Thông tin hoạt động liên tục

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

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

4 Những thông tin khác

Quyết định số 4530/QĐ-UB ngày 05 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức để đầu tư xây dựng chợ đầu mối phía Đông thành phố và hạ tầng khu nhà ở phố chợ tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức và các ngành chức năng quản lý. Theo đó, Công ty đang thực hiện quản lý và khai thác nhà lồng chợ A, nhà lồng chợ B, C và các công trình phụ trợ khác, các tài sản này sẽ được bàn giao lại sau khi hết hạn hợp đồng thuê ký với tiểu thương kinh doanh tại chợ ngày 03/07/2053.

Lập ngày 16 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng