

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần	Số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 15 tháng 6 năm 2001 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ 19 ngày 18 tháng 7 năm 2016	
Hội đồng Quản trị	Ông Lê Chí Hiếu Ông Trần Quang Nghị Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng Ông Lê Thanh Liêm Ông Trần Bảo Toàn	Chủ tịch Phó Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông Nguyễn Hưng Long Ông Thái Bằng Âu Ông Thái Duy Phương	Trưởng ban Thành viên Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng Ông Trần Quang Nhường Bà Phạm Thị Thanh Bình Ông Nguyễn Khắc Sơn Ông Phạm Đình Kháng Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc thường trực Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2016) Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13 tháng 1 năm 2016)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	3 – 5 Đường Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Kiểm toán viên	Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

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

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 63. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 22 tháng 3 năm 2017



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GỬI CÁC 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 (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2016, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 22 tháng 3 năm 2017. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 63.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn, tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác mà báo cáo của họ phát hành ngày 24 tháng 3 năm 2016 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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




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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM5760
TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2017



Đào Quang Huy
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán.
1895-2016-006-1

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

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.185.060.714.338	1.390.623.507.230
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	172.086.700.765	305.134.252.578
111	Tiền		156.384.448.876	289.676.438.714
112	Các khoản tương đương tiền		15.702.251.889	15.457.813.864
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		59.966.863.400	62.921.060.022
121	Chứng khoán kinh doanh	5	86.705.020.507	86.705.020.507
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5	(30.738.157.107)	(24.583.960.485)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.000.000.000	800.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		690.574.472.430	618.442.255.459
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	181.767.392.754	170.665.612.943
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	11.688.217.897	51.889.072.641
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	311.468.747.992	334.461.522.171
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	187.771.260.784	63.547.194.701
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.121.146.997)	(2.121.146.997)
140	Hàng tồn kho	10	260.848.627.765	401.589.418.604
141	Hàng tồn kho		260.848.627.765	401.589.418.604
150	Tài sản ngắn hạn khác		1.584.049.978	2.536.520.567
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		648.316.632	1.004.920.001
152	Thuế GTGT được khấu trừ		919.898.572	1.497.897.902
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		15.834.774	33.702.664

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.615.563.920.787	1.138.704.348.848
210	Các khoản phải thu dài hạn		482.199.872.784	509.079.872.620
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		2.983.626.267	13.964.592.329
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	14.900.000.000	14.900.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	464.316.246.517	480.215.280.291
220	Tài sản cố định		83.503.497.008	85.309.699.618
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	19.784.313.807	18.910.246.423
222	Nguyên giá		47.139.640.767	43.843.204.177
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.355.326.960)	(24.932.957.754)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	63.719.183.201	66.399.453.195
228	Nguyên giá		77.986.953.241	77.744.598.297
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.267.770.040)	(11.345.145.102)
230	Bất động sản đầu tư	12	64.589.640.744	67.871.620.968
231	Nguyên giá		76.862.428.986	76.862.428.986
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.272.788.242)	(8.990.808.018)
240	Tài sản dở dang dài hạn		216.413.604.326	5.985.527.881
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	210.297.915.184	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.115.689.142	5.985.527.881
250	Đầu tư tài chính dài hạn	14	753.055.225.816	444.701.046.120
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		649.526.156.996	403.648.503.120
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103.769.058.620	41.052.543.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn khác		(239.989.800)	-
260	Tài sản dài hạn khác		15.802.080.109	25.756.581.641
261	Chi phí trả trước dài hạn	15	15.396.510.374	23.059.223.781
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	-	2.549.044.154
269	Lợi thế thương mại	16	405.569.735	148.313.706
270	TỔNG TÀI SẢN		2.800.624.635.125	2.529.327.856.078

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 63 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.029.674.292.954	1.145.749.845.783
310	Nợ ngắn hạn		727.721.968.300	648.459.573.078
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	111.651.116.290	94.944.411.394
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	27.330.912.612	47.408.435.061
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	13.655.876.123	11.428.554.689
314	Phải trả người lao động		14.413.250.375	13.197.764.960
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	16.986.044.695	12.802.928.415
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	222.385.888.755	170.032.624.384
320	Vay ngắn hạn	22(a)	312.711.523.546	292.299.210.864
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.587.355.904	6.345.643.311
330	Nợ dài hạn		301.952.324.654	497.290.272.705
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		3.538.080.000	4.586.400.000
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	35.584.957.930	35.748.796.309
338	Vay dài hạn	22(b)	257.747.489.037	452.010.338.018
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	4.210.741.645	4.944.738.378
342	Dự phòng phải trả dài hạn		871.056.042	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.770.950.342.171	1.383.578.010.295
410	Vốn chủ sở hữu		1.770.950.342.171	1.383.578.010.295
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	709.883.810.000	419.647.260.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		709.883.810.000	419.647.260.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	352.449.914.963	395.926.904.698
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	484.239.185.063	482.226.811.584
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24	119.891.416.582	85.777.034.013
421a	- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước		17.115.101.828	41.675.909.231
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		102.776.314.754	44.101.124.782
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	104.486.015.563	-
440	TỔNG NGUỒN VỐN		2.800.624.635.125	2.529.327.856.078


 Lê Ngọc Châu
 Người lập


 Quan Minh Tuấn
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
 Tổng Giám đốc
 Ngày 22 tháng 3 năm 2017



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

Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
01	Doanh thu	1.061.089.508.146	885.908.531.554
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	793.969.656	3.532.791.540
10	Doanh thu thuần	1.060.295.538.490	882.375.740.014
11	Giá vốn	848.682.398.202	754.456.325.715
20	Lợi nhuận gộp	211.613.140.288	127.919.414.299
21	Doanh thu hoạt động tài chính	81.301.391.092	90.795.352.407
22	Chi phí tài chính	62.784.917.915	71.376.103.027
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	56.389.081.493	52.988.548.418
24	Phần lãi/(lỗ) trong các công ty liên doanh, liên kết	121.733.801	(495.999.340)
25	Chi phí bán hàng	7.162.008.990	10.941.938.679
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	88.904.402.653	94.994.157.864
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	134.184.935.623	40.906.567.796
31	Thu nhập khác	4.603.202.150	7.140.487.652
32	Chi phí khác	2.967.532.126	1.613.834.383
40	Lợi nhuận khác	1.635.670.024	5.526.653.269
50	Lợi nhuận kế toán trước thuế	135.820.605.647	46.433.221.065
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.711.988.415	15.812.463.691
52	(Chi phí)/hoàn nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.815.047.421)	15.316.310.718
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	108.293.569.811	45.937.068.092
Trong đó:			
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	108.276.314.754	47.101.124.782
62	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	17.255.057	(1.164.056.690)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.318	697
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.318	697

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc
Ngày 22 tháng 3 năm 2017

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 63 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	135.820.605.647	46.433.221.065
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Chi phí khấu hao	10.233.359.468	18.540.310.268
03	Các khoản dự phòng	6.394.186.422	4.132.178.807
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(74.990.674.720)	(89.711.037.316)
06	Chi phí lãi vay	56.389.081.493	52.988.548.418
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	133.846.558.310	32.383.221.242
09	Tăng các khoản phải thu	(99.765.478.528)	(67.961.880.057)
10	Giảm hàng tồn kho	140.740.790.839	279.898.214.700
11	Tăng các khoản phải trả	76.335.824.117	153.448.406.249
12	Giảm chi phí trả trước	8.019.316.776	11.795.211.162
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	-	44.400.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả	(56.626.785.413)	(55.926.861.736)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(27.632.933.058)	(5.428.408.653)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	1.682.603.545	-
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(18.410.882.505)	(9.663.117.113)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	158.189.014.083	382.944.785.794
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(5.800.607.165)	(5.748.288.907)
22	Thu từ thanh lý TSCĐ	31.818.182	208.065.366
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(317.694.142.556)	(360.240.660.000)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	318.559.717.237	74.500.000.000
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(434.353.515.970)	(106.313.338.615)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	101.727.061.487	94.245.033.961
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	25.231.486.422	7.774.854.987
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(312.298.182.363)	(295.574.333.208)

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 63 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	246.759.560.265	-
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	233.847.095.498	787.240.416.356
34	Chi trả nợ gốc vay	(407.697.631.797)	(625.735.008.397)
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	26 (51.847.407.499)	(38.150.420.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	21.061.616.467	123.354.987.959
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(133.047.551.813)	210.725.440.545
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 305.134.252.578	94.408.812.033
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 172.086.700.765	305.134.252.578

Nam

Minh Tuấn



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc
Ngày 22 tháng 3 năm 2017

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Công ty

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 707 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 801 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có 6 công ty con và 9 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 5 công ty con và 10 công ty liên kết), chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

i) Công ty con

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

ii) Công ty liên doanh, liên kết

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

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

STT	Tên	Địa điểm (Tỉnh/ Thành phố)	Hoạt động kinh doanh chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
3	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Cho thuê nhà ở và trung tâm thương mại, khai thác cho thuê nhà xưởng và kho bãi.	27	27	27	27
4	Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	Hồ Chí Minh	Dịch vụ môi giới chứng khoán, tư doanh chứng khoán và nhiều hoạt động tư vấn tài chính cho các tổ chức doanh nghiệp.	22,49	22,49	22,49	22,49
5	Thuduc House Property Venture	Hoa Kỳ	Phát triển và kinh doanh các khu nhà ở để bán, tham gia các dự án phát triển bất động sản tại Hoa Kỳ.	50	50	50	50
6	Công ty Liên doanh Bảo vệ Hùng Vương	Hà Nội	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ.	50	50	50	50
7	Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	Hồ Chí Minh	Kinh doanh trong lĩnh vực quảng cáo, truyền thông, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, tư vấn thiết kế hệ thống nhận diện thương hiệu, in ấn, thiết kế, tư vấn đầu tư.	31,64	31,64	31,64	31,64
8	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành	Hồ Chí Minh	Kinh doanh dịch vụ vận tải.	40	40	40	40
9	Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú	Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	20	20	20	20
10	Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Hồ Chí Minh	Xây dựng nhà các loại, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động xây dựng chuyên dụng.	-	-	30	30

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính hợp nhất được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo

Tập đoàn soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 202/2014/TT-BTC - Hướng dẫn Phương pháp Lập và Trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo (tiếp theo)****Công ty con (tiếp theo)**

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông thiểu số. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Công ty vào liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo (tiếp theo)****Công ty liên doanh và công ty liên kết (tiếp theo)**

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị 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 kỳ phát sinh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.7 Khoản phải thu khách hàng

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

2.8 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu là bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm các chi phí để có quyền sử dụng đất lâu dài hoặc có thời hạn, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể được thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

Giá gốc của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của hàng hóa/hàng tồn kho bán đi và các chi phí chung phân bổ dựa trên diện tích tương ứng của bất động sản bán đi.

2.9 Đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

(b) Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.4).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Đầu tư (tiếp theo)****(c) Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

2.10 Tài sản cố định

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

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

Khấu hao và hao mòn

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao chủ yếu như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 – 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 – 5 năm
Tài sản cố định khác	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 – 6 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc.

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

Thanh lý

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

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.12 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế.

Khấu hao

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

Thanh lý

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.13 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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

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

2.14 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán chủ yếu là chi phí môi giới và thuê văn phòng trả trước. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.15 Nợ phải trả

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

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

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

2.16 Chi phí đi vay

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Chi phí phải trả**

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

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

2.20 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty mẹ và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn chủ yếu 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Phân chia lợi nhuận thuần (tiếp theo)****(a) Quỹ đầu tư phát triển**

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

(b) Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.22 Ghi nhận doanh thu**(a) Doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Thu nhập từ cổ tức

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24 Giá vốn hàng bán

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

2.25 Chi phí tài chính

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

2.26 Chi phí bán hàng

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

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.28 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

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

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

2.29 Chia cổ tức

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

2.30 Các bên liên quan

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.32 Sử dụng các ước tính kế toán**

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

2.33 Phải thu từ các hợp đồng kinh doanh

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH**Mua và tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (“Bách Phú Thịnh”)**

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 2% lợi ích vốn chủ sở hữu của Bách Phú Thịnh. Theo đó, Tập đoàn nâng tỷ lệ lợi ích vốn chủ sở hữu tại Bách Phú Thịnh từ 49% lên thành 51% và nắm quyền kiểm soát Bách Phú Thịnh.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý tại ngày mua VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.878.930.915	-	2.878.930.915
Các khoản phải thu ngắn hạn	121.795.334	-	121.795.334
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	197.794.804.184	12.429.111.000	210.223.915.184
Tài sản khác	120.682.519	-	120.682.519
	200.916.212.952		213.345.323.952
Nợ phải trả			
Phải trả khác	143.771.900	-	143.771.900
	143.771.900		143.771.900
Tài sản thuần	200.772.441.052		213.201.552.052

Theo đó, Tập đoàn ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá gốc của khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát vào thu nhập tài chính như sau:

Giá gốc khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát	95.550.000.000
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát	104.468.760.505
Chênh lệch (Thuyết minh 31)	8.918.760.505

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.639.138.643	1.560.359.629
Tiền gửi ngân hàng	154.745.310.233	288.116.079.085
Các khoản tương đương tiền (*)	15.702.251.889	15.457.813.864
	172.086.700.765	305.134.252.578

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,9% đến 5,5% một năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH VÀ DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
(i) Cổ phiếu niêm yết								
Công ty CP Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương ("PPI")	2.400.000	24.278.390.555	5.280.000.000	(18.998.390.555)	2.400.000	24.278.390.555	12.720.000.000	(11.558.390.555)
Công ty CP Xây dựng số 5 ("SC5")	156.942	10.227.309.952	4.347.293.400	(5.880.016.552)	156.942	10.227.309.952	4.237.433.998	(5.989.875.954)
Tổng Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam ("PVI")	109.350	8.593.500.000	2.733.750.000	(5.859.750.000)	109.350	8.593.500.000	2.788.425.000	(5.805.075.000)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín ("STB")	5.964	38.020.000	67.393.200	-	5.964	38.020.000	78.128.400	-
	43.137.220.507	12.428.436.600	(30.738.157.107)		43.137.220.507	19.823.987.398	(23.353.341.509)	
(ii) Cổ phiếu chưa niêm yết								
Ngân hàng TMCP Phương Đông	3.967.827	31.867.800.000	(*)	-	3.967.827	31.867.800.000	(*)	-
Công ty CP Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế	306.000	4.500.000.000	(*)	-	306.000	4.500.000.000	(*)	(1.230.618.976)
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Phát triển Nhà Thành phố	320.000	3.200.000.000	(*)	-	320.000	3.200.000.000	(*)	-
Công ty CP Đầu tư Khánh Phú	200.000	2.000.000.000	(*)	-	200.000	2.000.000.000	(*)	-
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Ngôi nhà Huế	200.000	2.000.000.000	(*)	-	200.000	2.000.000.000	(*)	-
	43.567.800.000	-			43.567.800.000			(1.230.618.976)
	86.705.020.507	(30.738.157.107)			86.705.020.507			(24.583.960.485)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba	179.741.105.188	97.868.423.378
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Quốc tế Việt Nam</i>	74.788.672.500	-
<i>Công ty CP Thương mại Đầu tư Bất động sản Dương Trần</i>	24.000.000.000	24.000.000.000
<i>Khác</i>	80.952.432.688	73.868.423.378
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	2.026.287.566	72.797.189.565
	<u>181.767.392.754</u>	<u>170.665.612.943</u>

7 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Doanh Bảo An	-	30.000.000.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Cơ điện lạnh Thương mại và Xây dựng Phố Việt	-	7.545.288.130
Khác	11.688.217.897	14.343.784.511
	<u>11.688.217.897</u>	<u>51.889.072.641</u>

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Cho vay cá nhân (*)	296.387.942.763	333.840.660.000
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	7.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng Sài Gòn	7.459.943.058	-
Khác	620.862.171	620.862.171
	<u>311.468.747.992</u>	<u>334.461.522.171</u>

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)**(a) Ngắn hạn (tiếp theo)**

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

Bên nhận vay	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Cá nhân 1	50.016.000.000	-	12	8	Tín chấp
Cá nhân 2	37.300.000.000	-	12	8	Tín chấp
Cá nhân 3	35.223.962.763	35.281.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 4	35.216.000.000	22.423.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 5	35.216.000.000	35.216.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 6	35.215.980.000	35.215.980.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 7	34.100.000.000	32.400.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 8	34.100.000.000	32.400.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 9	-	35.216.860.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 10	-	35.216.000.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 11	-	35.255.820.000	12	8	Tín chấp
Cá nhân 12	-	35.216.000.000	12	8	Tín chấp
	<u>296.387.942.763</u>	<u>333.840.660.000</u>			

(b) Dài hạn

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

9 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho mượn vốn	45.401.750.000	10.220.332.199
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	20.583.136.265	10.000.000.000
Phải thu về lãi tiền cho vay	33.913.897.368	5.495.203.376
Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	44.757.183.233	-
Phải thu khác	43.115.293.918	37.831.659.126
	<u>187.771.260.784</u>	<u>63.547.194.701</u>
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	17.660.554.827	14.285.931.458
Phải thu các bên thứ ba	170.110.705.957	49.261.263.243
	<u>187.771.260.784</u>	<u>63.547.194.701</u>

(b) Dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	460.311.246.517	476.210.280.291
Ký quỹ cho Dự án Huế - Nhà Thủ Đức	4.000.000.000	4.000.000.000
Khác	5.000.000	5.000.000
	<u>464.316.246.517</u>	<u>480.215.280.291</u>
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	235.163.701.134	193.237.955.786
Phải thu các bên thứ ba	229.152.545.383	286.977.324.505
	<u>464.316.246.517</u>	<u>480.215.280.291</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

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

Bên hợp tác kinh doanh	Nội dung hợp tác	Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm %	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	Hợp tác kinh doanh nguyên liệu, phụ liệu ngành dệt may	80	8.500.000.000	-
Công ty CP Căn nhà Mơ ước	Hợp tác kinh doanh phân bón	80	5.823.324.620	10.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Epco	Hợp tác kinh doanh nông sản	66,7	6.259.811.645	-
			20.583.136.265	10.000.000.000
Dài hạn				
Công ty CP Dệt may Liên Phương	Hợp tác đầu tư vào dự án kinh doanh Khu Trung tâm Thương mại Phước Long B, Quận 9	66,9	235.163.701.134	193.237.955.786
Công ty CP Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án 26 ha, giai đoạn 2 – Khu dân cư Trung tâm tại thị xã Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An	65	107.438.931.199	92.745.943.841
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Hợp tác đầu tư kinh doanh dự án đầu tư xây dựng trường Trung học Tư thực 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 CP Đầu tư và Thương mại Tập phẩm Sài Gòn	Dự án nhà ở TDH Tocontap	65	32.847.021.228	19.349.943.387
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Sài Gòn	Hợp tác đầu tư kinh doanh Cao ốc Văn phòng Xanh tại 219 – 221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Quận Bình Thạnh	45	19.345.342.956	20.143.671.657
Công ty CP Bất động sản Dệt may Liên Phương	Hợp tác đầu tư vào các lĩnh vực mà Công ty CP Bất động sản Dệt may Liên Phương đang đầu tư	69,2	10.246.250.000	10.016.250.000
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 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	1.270.000.000	24.000.000.000
Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	Góp vốn vào Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	14	-	62.716.515.620
			460.311.246.517	476.210.280.291
			480.894.382.782	486.210.280.291

10 HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	251.665.328.372	396.044.716.494
Hàng hóa bất động sản	5.503.131.081	5.503.131.081
Hàng hóa	3.656.820.789	10.820.789
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	23.347.523	30.750.240
	<u>260.848.627.765</u>	<u>401.589.418.604</u>

(*) Chi tiết của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khu nhà ở 4 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	101.693.297.839	66.689.510.808
Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức	39.101.417.434	57.731.896.002
Chung cư TDH Phước Bình, Quận 9	33.412.568.407	38.499.120.000
Khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	21.090.565.757	20.723.773.700
Chợ Đầu mối Nông Sản Thủ Đức, Quận Thủ Đức	12.779.643.560	9.426.554.775
Khu đô thị Dịch vụ Thương mại - Long Hội	9.355.267.077	44.507.607.421
Khu đất liên doanh 3,3 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	7.974.758.087	7.973.260.787
Khu tái định cư 15,7 ha Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức	4.173.929.157	26.240.987.422
Khu đất liên doanh 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức	3.303.200.201	3.861.433.206
Dự án TDH Tocontap	1.239.999.999	3.407.751.473
Khu 1,3 ha Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	795.493.248	795.493.248
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Quận 9	663.995.899	663.995.899
Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9	502.662.593	502.662.593
Chung cư TDH Phước Long, Quận 9	22.668.929	69.006.744.841
Chi phí xây dựng các công trình xây lắp	15.555.860.185	5.835.290.249
Dự án khác	-	40.178.634.070
	<u>251.665.328.372</u>	<u>396.044.716.494</u>

Một số quyền sử dụng đất của các dự án trên đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 22).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	16.831.744.288	10.339.341.339	14.129.566.431	1.767.097.573	775.454.546	43.843.204.177
Mua trong năm	604.000.000	31.090.909	1.806.272.727	2.454.087.324	-	4.895.450.960
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.200.000.000)	(399.014.370)	-	-	(1.599.014.370)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	17.435.744.288	9.170.432.248	15.536.824.788	4.221.184.897	775.454.546	47.139.640.767
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	(9.029.072.288)	(7.721.981.694)	(5.651.020.397)	(1.755.428.829)	(775.454.546)	(24.932.957.754)
Khấu hao trong năm	(841.006.209)	(616.672.597)	(2.329.506.292)	(82.856.278)	-	(3.870.041.376)
Thanh lý, nhượng bán	-	1.048.657.800	399.014.370	-	-	1.447.672.170
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	(9.870.078.497)	(7.289.996.491)	(7.581.512.319)	(1.838.285.107)	(775.454.546)	(27.355.326.960)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	7.802.672.000	2.617.359.645	8.478.546.034	11.668.744	-	18.910.246.423
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	7.565.665.791	1.880.435.757	7.955.312.469	2.382.899.790	-	19.784.313.807

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 13.860.528.928 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 6.530.000.076 đồng).

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

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	64.083.941.982	13.660.656.315	-	77.744.598.297
Mua trong năm	-	-	242.354.944	242.354.944
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	64.083.941.982	13.660.656.315	242.354.944	77.986.953.241
Giá trị hao mòn				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	(546.616.123)	(10.798.528.979)	-	(11.345.145.102)
Khấu hao trong năm	(53.765.520)	(2.862.127.336)	(6.732.082)	(2.922.624.938)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	(600.381.643)	13.660.656.315	(6.732.082)	(14.267.770.040)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	63.537.325.859	2.862.127.336	-	66.399.453.195
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	63.483.560.339	-	235.622.862	63.719.183.201

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 5.047.274.315 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 5.074.274.315 đồng).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê hiện tại, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

13 CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh Công ty TNHH Bách Phú Thịnh (Thuyết minh 3). Theo đó, giá trị của khoản mục này đã được đánh giá lại bởi Công ty TNHH Dịch vụ tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt theo Theo chứng thư thẩm định giá số 12/CTTĐG phát hành ngày 16 tháng 1 năm 2017, chi tiết như sau:

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Giá trị đất	173.554.645.000	185.983.756.000
Chi phí thiết kế	21.846.742.040	21.846.742.040
Giá trị xây dựng	2.284.363.634	2.284.363.634
Chi phí khác	183.053.510	183.053.510
	<u>197.868.804.184</u>	<u>210.297.915.184</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("Fideco")	432.308.146.678	450.177.476.500	-	-
Công ty CP Phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức	144.506.106.108	(*)	142.951.030.794	(*)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	56.136.545.740	(*)	56.107.034.841	(*)
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	13.159.261.851	(*)	13.369.718.492	(*)
Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh (**)	1.570.000.000	(*)	1.570.000.000	(*)
Công ty Liên doanh Bảo vệ Hùng Vương (**)	936.435.119	(*)	936.435.119	(*)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Than Ngọc Thành (**)	600.000.000	(*)	600.000.000	(*)
Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú (**)	309.661.500	(*)	309.661.500	(*)
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	-	-	95.550.000.000	(*)
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	-	-	57.000.000.000	(*)
Thuduc House Property Venture	-	-	35.254.622.374	(*)
	649.526.156.996	450.177.476.500	403.648.503.120	

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

(**) Tập đoàn chưa nhận được báo cáo tài chính của các công ty này, do đó giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 của các khoản đầu tư liên quan được trình bày theo phương pháp giá gốc. Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng ảnh hưởng của phần phân chia lợi nhuận thuần từ các khoản đầu tư này trên báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(ii) Đầu tư tài chính dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú – Daewon - Thủ Đức	62.716.515.620	(*)	-	-
Công ty CP Dệt may Liên Phương	29.773.543.000	(*)	29.773.543.000	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	10.269.000.000	(*)	10.269.000.000	(*)
Công ty TNHH Thông Đức	1.010.000.000	(*)	1.010.000.000	(*)
	<u>103.769.058.620</u>		<u>41.052.543.000</u>	
			<u>(239.989.800)</u>	

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

15 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sửa chữa lớn	8.407.749.811	13.518.761.960
Tiền thuê ô vữa dài hạn	6.498.480.555	7.085.442.472
Khác	490.280.008	2.455.019.349
	<u>15.396.510.374</u>	<u>23.059.223.781</u>

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm nay VND	Năm trước VND
Đầu năm	148.313.706	19.501.050.414
Giảm trong năm do thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	-	(19.204.423.000)
Tăng trong năm	415.968.959	-
Phân bổ trong năm	(158.712.930)	(148.313.708)
Số dư cuối năm	<u>405.569.735</u>	<u>148.313.706</u>

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba	111.651.116.290	93.933.559.695
<i>Công ty CP Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương</i>	<i>90.033.091.400</i>	<i>89.467.841.400</i>
<i>Khác</i>	<i>21.618.024.890</i>	<i>4.465.718.295</i>
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	-	1.010.851.699
	<u>111.651.116.290</u>	<u>94.944.411.394</u>

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba	<u>27.330.912.612</u>	<u>47.408.435.061</u>

Số dư thể hiện các khoản người mua trả tiền trước các căn hộ theo tiến độ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 31 tháng 12 năm 2015, không có khoản mục nào lớn hơn 10% tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.041.695.898	26.125.635.832	27.632.933.058	6.534.398.672
Thuế thu nhập cá nhân	194.750.935	3.971.843.908	3.386.201.425	780.393.418
Thuế GTGT	3.189.347.056	32.343.887.577	29.196.686.720	6.336.547.913
Thuế khác	2.760.800	1.303.257.531	1.301.482.211	4.536.120
	<u>11.428.554.689</u>	<u>63.744.624.848</u>	<u>61.517.303.414</u>	<u>13.655.876.123</u>

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm dịch vụ Thương mại và nhà ở An Phú	12.588.587.731	12.588.587.731
Chi phí thi công xây dựng, hạ tầng kỹ thuật TDH Phước Long	4.200.000.000	-
Phí thu hộ tiền thuê ô vữa	63.863.164	214.340.684
Chi phí khác	133.593.800	-
	<u>16.986.044.695</u>	<u>12.802.928.415</u>

21 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả tạm mượn vốn	108.695.000.000	47.606.831.664
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long Spring Town	86.883.712.988	89.663.922.529
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.303.993.800	11.447.505.000
Phải trả cho các trái chủ	6.444.500.000	6.630.000.000
Ban quản lý dự án chung cư TDH Phước Bình	1.608.725.343	2.991.973.700
Phải trả lãi vay	2.497.624.317	2.735.328.237
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh dự án	2.682.875.877	2.721.549.457
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Trường Thọ	3.001.081.646	2.523.525.992
Ban quản lý dự án Chung cư TDH Phước Long	2.944.944.104	-
Cổ tức, trái tức phải trả	1.343.041.150	1.379.513.500
Khác	3.980.389.530	2.332.474.305
	<u>222.385.888.755</u>	<u>170.032.624.384</u>
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	190.578.712.988	129.146.860.493
Phải trả các bên thứ ba	31.807.175.767	40.885.763.891
	<u>222.385.888.755</u>	<u>170.032.624.384</u>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận góp vốn đầu tư vào khu nhà ở 6,5 ha Phường Bình An, Quận 2	24.019.525.782	24.019.525.782
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu nhà ở 3,3 ha Hiệp Bình Phước	8.039.260.343	8.039.260.343
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.166.857.249	3.330.695.628
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh dự án khu 1,7 ha Hiệp Bình Phước	174.229.556	174.229.556
Nhận góp vốn liên doanh dự án Hiệp Bình Chánh của Công ty Bất động sản Dương Trần	100.000.000	100.000.000
Nhận góp vốn mua cổ phiếu Công ty CP Dệt may Liên Phương	85.085.000	85.085.000
	<u>35.584.957.930</u>	<u>35.748.796.309</u>
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	13.200.000	13.200.000
Phải trả các bên thứ ba	<u>35.571.757.930</u>	<u>35.735.596.309</u>
	<u>35.584.957.930</u>	<u>35.748.796.309</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 CÁC KHOẢN VAY

(a) Vay ngắn hạn

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm VND	Số cuối năm VND
Vay ngân hàng (i)	141.774.719.864	227.791.623.479	230.901.411.797	138.664.931.546
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22(b))	114.024.491.000	149.046.592.000	114.024.491.000	149.046.592.000
Vay đối tượng khác (ii)	36.500.000.000	-	11.500.000.000	25.000.000.000
	<u>292.299.210.864</u>	<u>376.838.215.479</u>	<u>356.425.902.797</u>	<u>312.711.523.546</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

	2016 VND	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Tiên Phong	93.818.774.087	9 tháng	Từ ngày 23 tháng 7 năm 2016 đến ngày 15 tháng 4 năm 2017	Từ 8,2 đến 8,3	Quyền sử dụng đất 652 m ² tại Tam Bình, Quận Thủ Đức; quyền sử dụng đất 3.754,5 m ² tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Đồng Sài Gòn	23.189.759.837	9 tháng	Từ ngày 8 tháng 9 năm 2016 đến ngày 22 tháng 6 năm 2017	Từ 8,5 đến 10	Quyền sử dụng đất 6.748.4 m ² tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	21.656.397.622	12 tháng	Từ ngày 12 tháng 7 năm 2016 đến ngày 24 tháng 7 năm 2017	Từ 8,5 đến 9,5	12.300.000 cổ phiếu Fideco
	<u>138.664.931.546</u>				

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(b) Vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2016 VND	Tăng VND	Thanh toán VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31.12.2016 VND
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	312.664.829.018	6.055.472.019	(63.086.220.000)	(33.451.592.000)	222.182.489.037
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	246.370.000.000	-	(100.810.000.000)	(114.195.000.000)	31.365.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	7.000.000.000	-	(1.400.000.000)	(1.400.000.000)	4.200.000.000
	<u>566.034.829.018</u>	<u>6.055.472.019</u>	<u>(165.296.220.000)</u>	<u>(149.046.592.000)</u>	<u>257.747.489.037</u>
Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả					
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	11.814.491.000	-	(11.814.491.000)	33.451.592.000	33.451.592.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	100.810.000.000	-	(100.810.000.000)	114.195.000.000	114.195.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.400.000.000	-	(1.400.000.000)	1.400.000.000	1.400.000.000
	<u>114.024.491.000</u>	<u>-</u>	<u>(114.024.491.000)</u>	<u>149.046.592.000</u>	<u>149.046.592.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(b) Vay dài hạn (tiếp theo)

	2016 VND	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	222.182.489.037	120 tháng	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2016 đến ngày 15 tháng 12 năm 2024	Từ 9 đến 9,5	Quyền sử dụng đất và nhà tại số 3 -5 Pasteur, Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng 39.441,9 m2 đất tại dự án Khu nhà ở Bình Chiểu, phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức; quyền khai thác khu văn phòng tại lầu 8 khu trung tâm thương mại, văn phòng tại số 1 đường Song hành Xa lộ Hà Nội, phường An Phú, quận 2; 12.300.000 cổ phiếu Fideco và giá trị công trình xây dựng trên đất tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	31.365.000.000	60 tháng	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2016 đến ngày 9 tháng 7 năm 2018	Từ 9,5 đến 9,8	Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	4.200.000.000	84 tháng	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2020	9	Quyền sử dụng đất 652 m2 tại Tam Bình, Quận Thủ Đức; và quyền sử dụng đất 3.754,5 m2 tại dự án khu tái định cư 15,7 ha Bình Chiểu, Quận Thủ Đức
	<u>257.747.489.037</u>				

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký	70.988.381	41.964.726
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và lưu hành	70.988.381	41.964.726

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	381.504.200.000	434.273.130.048	(3.201.000.000)	507.429.875.115	64.813.034.271	1.384.819.239.434
Phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần	38.143.060.000	(38.143.060.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	(26.910.157.199)	47.101.124.782	47.101.124.782
Giảm do thanh lý công ty con	-	(203.165.350)	3.201.000.000	1.707.093.668	22.851.352.570	(1.060.969.979)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	(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)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	419.647.260.000	395.926.904.698	-	482.226.811.584	85.777.034.013	1.383.578.010.295
Phát hành cổ phiếu (*)	197.653.630.000	49.105.930.265	-	-	-	246.759.560.265
Phát hành cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần (**)	92.582.920.000	(92.582.920.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.012.373.479	108.276.314.754	108.276.314.754
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(2.012.373.479)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.969.991.553)	(18.969.991.553)
Chia cổ tức (Thuyết minh 26)	-	-	-	-	(51.847.407.499)	(51.847.407.499)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(1.332.159.654)	(1.332.159.654)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	709.883.810.000	352.449.914.963	-	484.239.185.063	119.891.416.582	1.666.464.326.608

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

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

- (1) chủ trương phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ phát hành là 15% (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 15 cổ phiếu), theo đó trong năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 9.259.513 cổ phiếu, tương ứng 92.582.920.000 đồng vốn cổ phần.
- (2) tỷ lệ chia cổ tức năm 2015 là 10%, theo đó, trong năm 2016, Công ty đã trả 5% cổ tức đợt 1 với số tiền là 20.982.363.000 đồng (ngày chốt quyền là ngày 24.2.2016) và trả 5% cổ tức đợt 2 với số tiền là 30.865.044.500 đồng (ngày chốt quyền là ngày 27.6.2016).

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

25 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc niên độ.

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi tiết như sau:		
Vốn điều lệ	95.550.000.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	2.501.697.852	-
Các quỹ khác	6.090.264.390	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	344.053.321	-
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	104.486.015.563	-

Biến động trong năm của lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	-	109.098.339.524
Lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	17.255.057	(1.164.056.690)
Tăng do mua mới công ty con	104.468.760.506	-
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(107.934.282.834)
Số dư cuối năm	104.486.015.563	-

26 CỔ TỨC

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	-	-
Cổ tức đã công bố trong năm	51.847.407.499	38.150.420.000
Cổ tức đã trả trong năm	(51.847.407.499)	(38.150.420.000)
Số dư cuối năm	-	-

27 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 Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	108.276.314.754	47.101.124.782
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	(18.017.193.754)	(13.469.991.553)
Lợi nhuận thuần sau phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	90.259.121.000	33.631.133.229
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	68.499.498	48.258.605
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.318	697
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.318	697

(*) Số tiền trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2015 được điều chỉnh theo số thực tế trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2015 được thực hiện trong năm 2016.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được điều chỉnh liên quan đến việc phát hành thêm 9.258.929 cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu thông qua phương án sử dụng thặng dư vốn cổ phần (Thuyết minh 24).

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.

28 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

29 DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	456.973.021.459	377.085.724.591
Doanh thu bán hàng hoá	344.417.215.791	285.246.032.372
Doanh thu cung cấp dịch vụ	192.529.454.936	193.955.172.721
Doanh thu từ kinh doanh bất động sản đầu tư	11.500.773.116	29.441.122.325
Doanh thu khác	55.669.042.844	180.479.545
	<u>1.061.089.508.146</u>	<u>885.908.531.554</u>
Các khoản giảm trừ		
Giảm giá hàng bán	127.424.200	62.283.636
Hàng bán bị trả lại	666.545.456	3.470.507.904
	<u>793.969.656</u>	<u>3.532.791.540</u>
Doanh thu thuần		
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	456.306.476.003	373.615.216.687
Doanh thu thuần bán hàng hoá	328.692.808.631	285.246.032.372
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	208.126.437.896	193.892.889.085
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản đầu tư	11.500.773.116	29.441.122.325
Doanh thu thuần khác	55.669.042.844	180.479.545
	<u>1.060.295.538.490</u>	<u>882.375.740.014</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**Mẫu số B 09 – DN/HN****30 GIÁ VỐN**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán hàng hóa bất động sản	311.729.674.656	316.599.953.305
Giá vốn bán hàng hóa	325.827.874.104	284.468.010.188
Giá vốn cung cấp dịch vụ	150.801.671.528	142.156.877.065
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	6.030.176.972	11.054.615.203
Khác	54.293.000.942	176.869.954
	<u>848.682.398.202</u>	<u>754.456.325.715</u>

31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	50.418.960.137	5.246.674.432
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.231.220.277	1.428.687.069
Lãi liên doanh	4.983.963.288	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư (*)	12.300.000.000	83.531.675.155
Lãi thu được do khách hàng thanh toán trễ hạn	1.267.899.373	569.990.137
Đánh giá chênh lệch tỷ giá	523.890	18.325.614
Đánh giá lại tài sản từ việc hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3)	8.918.760.505	-
Khác	180.063.622	-
	<u>81.301.391.092</u>	<u>90.795.352.407</u>

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

32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	56.389.081.493	52.988.548.418
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	6.394.186.422	10.433.899.956
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	5.797.311.032
Khác	1.650.000	2.156.343.621
	<u>62.784.917.915</u>	<u>71.376.103.027</u>

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**(a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	2016 VND	2015 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.549.044.154	2.811.729.212
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(4.944.738.378)	(20.523.734.154)
Số dư đầu năm	(2.395.694.224)	(17.712.004.942)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (*)	(1.815.047.421)	15.316.310.718
Số dư cuối năm	(4.210.741.645)	(2.395.694.224)
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	2.549.044.154
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(4.210.741.645)	(4.944.738.378)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2016 là 20% (2015: 20%).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

Đây là khoản chi phí thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thu nhập từ việc đánh giá lại giá trị tài sản khi hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3)

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**(b) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	135.820.605.647	46.433.221.065
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	5.764.878.644	38.297.190.703
Dự phòng các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết ở cấp độ hợp nhất	79.826.749	5.529.735.476
(Lãi)/lỗ từ công ty liên kết	(121.733.801)	495.999.340
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản	(8.918.760.505)	-
Khấu trừ lợi thế thương mại	158.712.930	148.313.708
Lỗ từ công ty con	(308.377.226)	(601.826.731)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(3.231.220.278)	-
Điều chỉnh khác	376.730.948	2.705.369.987
Thu nhập chịu thuế điều chỉnh	129.620.663.108	93.008.003.548
Lỗ của các năm trước chuyển sang	(1.060.721.033)	(21.133.168.589)
Tổng lợi nhuận chịu thuế điều chỉnh của Tập đoàn	128.559.942.075	71.874.834.959
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành (*)	25.711.988.415	15.812.463.691

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

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	591.527.854.784	557.187.058.848
Chi phí nhân viên	114.992.205.468	111.909.028.069
Chi phí khấu hao	10.233.359.468	18.540.310.268
Chi phí nhiên liệu và dụng cụ văn phòng	3.794.901.724	14.286.491.317
Chi phí khác	45.251.117.152	65.558.029.496
	<u>765.799.438.596</u>	<u>767.480.917.998</u>

35 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Bắt đầu từ năm tài chính 2016, Ban Tổng Giám đốc đã thay đổi phương pháp lập báo cáo lưu chuyển tiền tệ từ phương pháp trực tiếp sang phương pháp gián tiếp.

Thông tin bổ sung cho báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giao dịch không bằng tiền liên quan đến việc phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần	<u>92.582.920.000</u>	<u>38.143.060.000</u>

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	<u>-</u>	<u>745.669.880</u>
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	<u>85.078.630.341</u>	<u>-</u>

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Hùng Vương	546.719.431	690.700.000
Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	-	494.162.790
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	2.902.207.059	-
	<u> </u>	<u> </u>
iii) Hoạt động tài chính		
Lợi nhuận được phân phối bởi		
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	1.007.004.500	-
	<u> </u>	<u> </u>
Mượn vốn		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty CP Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	5.000.000.000	-
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	56.865.000.000	-
	<u> </u>	<u> </u>
Trả tiền mượn vốn		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty CP Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	5.000.000.000	-
	<u> </u>	<u> </u>
Đầu tư		
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	4.230.800.000	-
	<u> </u>	<u> </u>

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
iv) Các khoản thu hộ		
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	27.598.774.524	-
v) Hoạt động đầu tư		
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	69.300.000.000	-
vi) Các khoản chi cho các nhân sự chủ chốt		
Lương và quyền lợi gộp khác	9.865.063.345	2.884.335.140

(b) Số dư với các bên liên quan

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	13.200.000	13.200.000
Công ty CP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh	-	68.495.000.000
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	1.720.967.600	-
Công ty CP Dệt may Liên Phương	292.119.966	4.288.989.565
	2.026.287.566	72.797.189.565
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	7.000.000.000	-

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	8.500.000.000	-
Công ty CP Phát triển Nhà Daewon - Thủ Đức	6.035.000.000	6.035.000.000
Công ty Liên doanh Thủ Đức House Properly Venture	-	92.175.902
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Hùng Vương	250.000.000	-
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	2.875.554.827	2.872.500.000
Công ty TNHH Thông Đức	-	5.286.255.556
	<u>17.660.554.827</u>	<u>14.285.931.458</u>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))		
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	<u>235.163.701.134</u>	<u>193.237.955.786</u>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)		
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	<u>-</u>	<u>1.010.851.699</u>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21(a))		
<i>Các công ty có cùng sự kiểm soát</i>		
Công ty CP Dệt may Liên Phương	<u>190.578.712.988</u>	<u>129.146.860.493</u>
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 21(b))		
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty CP Dịch vụ và Xúc tiến Thương mại Hiệp hội Doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh	<u>13.200.000</u>	<u>13.200.000</u>

37 THUYẾT MINH BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Nhóm Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ bao gồm ba bộ phận báo cáo theo hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Nguồn tài trợ, bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Nhóm công ty chứ không phân bổ cho các bộ phận.

Bộ phận 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

37 THUYẾT MINH BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

(ii) Thông tin về tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Số cuối năm					
	Kinh doanh địa ốc VND	Dịch vụ quản lý chợ VND	Thương mại dịch vụ VND	Khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Tài sản bộ phận						
Tài sản của các bộ phận	1.340.201.421.057	109.438.189.476	7.604.239.519	237.069.945.085	(166.913.087.595)	1.527.400.707.542
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	1.273.223.927.583
Tổng tài sản	1.340.201.421.057	109.438.189.476	7.604.239.519	237.069.945.085	(166.913.087.595)	2.800.624.635.125
Nợ phải trả bộ phận						
Phải trả bộ phận	595.805.395.143	37.754.455.008	407.517.321	791.053.495	(12.584.878.493)	622.173.542.474
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	407.500.750.480
Tổng nợ phải trả	595.805.395.143	37.754.455.008	407.517.321	791.053.495	(12.584.878.493)	1.029.674.292.954

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC

Mẫu số B 09 – DN/HN

37 THUYẾT MINH BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Số đầu năm					Loại trừ VND	Hợp nhất VND
	Kinh doanh địa ốc VND	Dịch vụ quản lý chợ VND	Thương mại dịch vụ VND	Khác VND			
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

38 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	Thuê đất	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dưới 1 năm	2.903.713.586	3.891.007.566
Từ 1 đến 5 năm	11.614.854.344	11.614.854.344
Trên 5 năm	98.085.485.025	104.097.099.662
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	112.604.052.955	119.602.961.572

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Tổng Giám đốc duyệt ngày 22 tháng 3 năm 2017.

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