

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV/ 2015

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2015

STT	Tên hồ sơ	Số trang
1	Bảng cân đối kế toán	1-3
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	5
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính	6-32

Lập, ngày 03 tháng 02 năm 2016

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1,382,574,089,754	1,266,809,464,388
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V1	303,134,252,578	94,408,812,033
111	1. Tiền		289,676,438,714	76,656,283,317
112	2. Các khoản tương đương tiền		13,457,813,864	17,752,528,716
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V2	64,921,060,022	117,554,959,978
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V2.1	86,705,020,507	131,105,020,507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	V2.2	(24,583,960,485)	(14,150,060,529)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V2.3	2,800,000,000	600,000,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	V3	601,302,296,361	374,625,063,555
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		168,010,877,003	137,254,092,865
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		52,943,685,941	127,651,726,622
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V3.1	334,461,522,171	1,520,862,171
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V3.2	45,886,211,246	109,684,845,091
139	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		0	(1,486,463,194)
140	IV. Hàng tồn kho	V4	410,679,960,226	674,551,228,352
141	1. Hàng tồn kho	V4.1	412,801,107,223	681,487,633,304
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	V4.2	(2,121,146,997)	(6,936,404,952)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2,536,520,567	5,669,400,470
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V5	1,004,920,001	1,622,328,039
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		605,388,966	877,834,150
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V6	926,211,600	3,169,238,281
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		0	0
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1,151,914,131,633	1,172,403,277,557
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	V7	32,869,592,329	26,652,870,080
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V7.1	13,964,592,329	18,677,790,000
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn		14,900,000,000	0
216	6. Phải thu dài hạn khác	V7.2	4,005,000,000	7,975,080,080
220	II. Tài sản cố định		85,654,416,278	272,387,781,849
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V8	19,254,963,083	202,628,073,126
222	- Nguyên giá		43,874,667,429	290,029,374,862
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(24,619,704,346)	(87,401,301,736)
227	3. Tài sản cố định vô hình	V9	66,399,453,195	69,759,708,723
228	- Nguyên giá		77,744,598,297	78,795,033,592
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(11,345,145,102)	(9,035,324,869)
230	III. Bất động sản đầu tư	V10	71,130,982,477	74,550,198,973
231	- Nguyên giá		80,293,335,837	80,293,335,837
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9,162,353,360)	(5,743,136,864)
240	IV Tài sản dở dang dài hạn :	V11	5,985,527,881	5,763,518,241
241	11. Chi phí SX, KD dài hạn		0	
242	2. CP XD CB dở dang (*)		5,985,527,881	5,763,518,241

250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	V12	931,186,605,335	735,754,607,994
251	1. Đầu tư vào công ty con		0	0
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		436,059,038,441	427,193,741,669
258	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		495,127,566,894	308,560,866,325
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		0	0
260	V. Tài sản dài hạn khác	V13	24,938,693,627	37,793,250,006
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V13.1	23,059,223,781	34,981,520,794
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V13.2	1,879,469,846	2,811,729,212
269	VI. Lợi thế thương mại	V14	148,313,706	19,501,050,414
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2,534,488,221,387	2,439,212,741,945

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1,157,782,720,648	945,295,162,987
310	I. Nợ ngắn hạn		645,845,711,534	532,703,475,122
311	2. Phải trả cho người bán ngắn hạn		94,944,411,394	121,893,393,010
312	3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		47,408,435,061	50,969,841,987
313	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V15	12,525,734,974	14,378,048,628
314	5. Phải trả người lao động		13,210,253,852	11,292,459,196
315	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	V16	12,802,928,415	13,237,704,968
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		0	0
	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		0	327,272,727
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V17	166,309,093,663	38,798,838,337
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V18	292,299,210,864	276,688,913,025
322	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6,345,643,311	5,117,003,244
330	II. Nợ dài hạn		511,937,009,114	412,591,687,865
331	1. Phải người bán dài hạn		0	0
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		4,586,400,000	
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		0	0
337	7. Phải trả dài hạn khác	V19	35,748,796,309	83,863,726,017
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V20	452,010,338,018	308,204,227,694
341	11. Thuế TN hoãn lại phải trả		19,591,474,787	20,523,734,154
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1,376,705,500,738	1,384,819,239,434
410	I. Vốn chủ sở hữu	V21	1,376,705,500,738	1,384,819,239,434
411	1. Vốn góp chủ sở hữu		419,647,260,000	381,504,200,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		395,989,296,777	434,273,130,048
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		0	(3,201,000,000)
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		497,502,161,658	519,006,925,564
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		0	0
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		63,566,782,303	53,235,983,822
421a	- LNST chưa PP lũy kế cuối kỳ trước		12,469,805,856	34,489,995,999
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		51,096,976,447	18,745,987,823
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		0	0
439	C. LỢI ÍCH CỎ ĐỒNG THIỂU SỎ		0	109,098,339,524
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2,534,488,221,387	2,439,212,741,945

CHỈ TIÊU		Thuyết minh	31/12/2015	01/01/2015
2.	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	V22	27,043,058,000	27,043,058,000
5.	Ngoại tệ các loại (USD)		0.00	1,533

Lập ngày 03 tháng 02 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc




Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01 1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	337,388,868,777	278,654,736,411	885,908,531,554	614,676,252,238
02 2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	8,595,041,816	3,532,791,540	46,411,867,716
10 3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	337,388,868,777	270,059,694,595	882,375,740,014	568,264,384,522
11 4.	Giá vốn hàng bán	26	305,907,766,482	225,472,314,850	749,783,932,443	471,935,687,154
20 5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31,481,102,295	44,587,379,745	132,591,807,571	96,328,697,368
21 6.	Doanh thu hoạt động tài chính	27	9,984,422,138	11,544,928,989	33,409,109,714	49,359,585,825
22 7.	Chi phí tài chính	28	(46,621,737,685)	15,607,042,705	410,634,010	36,858,100,191
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		18,337,012,967	11,557,090,498	52,988,548,418	50,446,567,573
24 8.	Chi phí bán hàng		1,794,557,433	5,826,313,671	10,941,938,679	9,277,182,494
25 9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp		36,114,348,676	21,656,791,572	93,119,499,945	65,227,687,786
30 10.	Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		50,178,356,009	13,042,160,786	61,528,844,651	34,325,312,722
31 11.	Thu nhập khác	29	518,527,601	12,717,773,030	5,259,250,021	16,208,655,226
32 12.	Chi phí khác	30	50,027,576	2,917,127,160	2,402,133,539	3,374,215,447
40 13.	Lợi nhuận khác		468,500,025	9,800,645,870	2,857,116,482	12,834,439,779
45 14.	Phản lãi (lỗ) trong Cty liên kết, liên doanh	31	0	3,033,301,309	(635,011,612)	5,138,967,152
50 15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50,646,856,034	25,876,107,965	63,750,949,521	52,298,719,653
51 16.	Chi phí thuế thu nhập DN hiện hành	32	10,871,374,959	(166,302,627)	16,909,643,976	4,282,822,636
52 17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		0	(22,189,955)	932,259,366	355,467,677
60 18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN		39,775,481,075	26,064,600,547	47,773,564,912	47,660,429,340
61 18.1.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	33	1,976,583,993	(976,463,959)	519,946,564	(3,394,692,722)
62 18.2.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ		37,798,897,082	27,041,064,506	47,253,618,347	51,055,122,062
80 19.	Lãi cơ bản	34	-			
	- Lãi cơ bản trên cổ phiếu		901	711	1,126	1,343
	- Lãi suy giảm trên cổ phiếu		901	711	1,126	1,343

Lập ngày 03 tháng 02 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý IV năm 2015

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		713,302,976,815	613,707,377,181
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(275,638,912,163)	(370,860,486,708)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(77,231,292,580)	(74,031,400,222)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(55,926,861,736)	(48,229,057,708)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(5,428,408,653)	(5,887,456,796)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		405,035,441,616	588,253,770,329
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(321,168,157,505)	(591,211,254,085)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		382,944,785,794	111,741,491,991
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5,748,288,907)	(4,515,300,936)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		208,065,366	12,554,640,747
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(362,240,660,000)	(18,180,932,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		74,500,000,000	19,310,000,000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(106,313,338,615)	(99,948,705,245)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		94,245,033,961	137,331,209,445
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7,774,854,987	20,257,577,202
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(297,574,333,208)	66,808,489,213
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		0	2,927,054,639
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		787,240,416,356	334,324,644,572
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(625,735,008,397)	(471,213,553,312)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(38,150,420,000)	3,763,665,590
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		123,354,987,959	(130,198,188,511)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		208,725,440,545	48,351,792,693
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		94,408,812,033	46,057,019,340
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	303,134,252,578	94,408,812,033

Lập ngày 03 tháng 02 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Nen
Lê Ngọc Châu

Minh Tuấn
Trần Minh Tuấn
5.1

M.H.
Nguyễn Vũ Bảo Hoàng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2015

I . THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 17 ngày 01/06/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh của Công ty là: 419.647.260.000 VND. Tương đương 41.964.726 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 3-5 Pasteur, P.Nguyễn Thái Bình, Q1- TP HCM.

Tại ngày 01/01/2015 Công ty mẹ có 103 nhân viên; 31/12/2015 : 106 nhân viên.

Thông tin về các Công ty con, Công ty liên doanh Công ty liên kết :

Thông tin về các Công ty con như sau:

Tổng số các công ty con: 5 công ty

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 5 công ty.

Thông tin chi tiết về các công ty con :

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Cty TNHH Quản lý & KD Chợ nông sản Thủ Đức (*)	Số 141, quốc lộ 1A, P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100.00%	100.00%	Dịch vụ
Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4,KP 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100.00%	99.60%	Sản xuất nước đá
Cty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100.00%	100.00%	Dịch vụ
Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phước Lộc Tỉnh Thừa Thiên Huế	75.00%	75.00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Thuduchouse Wood Trading	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, TP.HCM	100%	100%	KD Nông lâm - sản, thực phẩm, VLXD sản

Thông tin về các công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm báo cáo :

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết:

- Số lượng các công ty liên kết được hợp nhất:
 - + Công ty CP Phát triển nhà Deawon –Thủ Đức;
 - + Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú;
 - + Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng;
- Số lượng các công ty liên doanh được hợp nhất: 01 công ty, cụ thể như sau:
 - + Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).
- Số lượng các công ty liên kết chưa được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu: 6 công ty :
 - + Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú; (1)

- + Công ty TNHH Bách Phú Thịnh; (1)
- + Công ty Cổ Phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định; (1)
- + Công ty liên doanh CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương; (2) & (3)
- + Công ty TNHH TM Vận tải Dịch vụ Than Ngọc Thành. (2) & (3)
- + Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS) (2)

(1) Ba công ty không được hợp nhất là do đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Hai công ty không được hợp nhất là do khoản đầu tư này không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

(3) Đầu tư gián tiếp qua Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (Công ty con)

II Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

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

III CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán của Cty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12

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

Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

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

IV CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

Hình thức kế toán áp dụng

Áp dụng hình thức kế toán : nhật ký chung

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Góp vốn liên doanh

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào các liên doanh được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10-50	năm
- Máy móc, thiết bị	5-10	năm
- Phương tiện vận tải	5-7	năm
- Thiết bị văn phòng	3-5	năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	3-5	năm
- Phần mềm máy tính	3-6	năm
- Tài sản cố định vô hình khác		

Bất động sản đầu tư

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

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

Các khoản đầu tư dài hạn

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

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

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

- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày báo cáo.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE): giá trích lập dự phòng là giá đóng cửa tại ngày báo cáo.
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn: được trích lập dự phòng tổn thất nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ. Cơ sở trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày báo cáo của tổ chức kinh tế mà Công ty đầu tư.

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông Cty.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái theo Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp, theo đó các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này.

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản nợ phải trả dài hạn vào chi phí dẫn đến kết quả kinh doanh của công ty bị lỗ, một phần chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để công ty không bị lỗ nhưng mức ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Số chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được theo dõi và tiếp tục phân bổ vào chi phí trong các năm tiếp theo với thời gian tối đa là 5 năm.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" thì các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số được xác định là phần lợi ích trong kết quả hoạt động thuần và giá trị tài sản thuần của một công ty con tương ứng với các phần lợi ích không phải do công ty mẹ sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con.

trong công ty con. Khoản lỗ vượt trên phần vốn của các cổ đông thiểu số này được tính giảm vào phần lợi ích của công ty mẹ trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp các khoản lỗ đó. Nếu sau đó công ty con có lãi, khoản lãi đó sẽ được phân bổ vào phần lợi ích của cty mẹ cho tới khi phần lỗ trước đây do công ty mẹ gánh chịu được bồi hoàn đầy đủ

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh

Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh được ghi nhận tương ứng với phần lợi ích trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty liên kết, liên doanh sau khi phân bổ lợi thế thương mại.

Các khoản thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Phân phối lợi nhuận

Theo điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức, lợi nhuận sau thuế của Công ty thuộc sở hữu của cổ đông được phân phối như sau:

Trích Quỹ dự phòng tài chính không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế và được trích cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ; Trích 10% Quỹ khen thưởng và phúc lợi, tỷ lệ trích có thể thay đổi theo kiến nghị của Hội đồng quản trị và được Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn

Lợi nhuận còn lại do Hội đồng quản trị đề nghị trình Đại hội đồng cổ đông quyết định cho từng năm.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động

Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực KD và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh doanh khác.

V THÔNG TIN CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN :

1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG BẰNG TIỀN	31/12/2015	01/01/2015
Tiền mặt	1,566,076,865	1,588,729,401
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	288,110,361,849	75,067,553,916
Các khoản tương đương tiền (có kỳ hạn dưới 3 tháng)	13,457,813,864	17,752,528,716
	303,134,252,578	94,408,812,033

2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

2.1 Chứng khoán kinh doanh	SL	31/12/2015	SL	01/01/15	31/12/2015	01/01/2015
Giá trị cổ phiếu :						
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn						
Cổ phiếu NHTMCP Sài Gòn Thương Tín	5,323	5,323	38,020,000	38,020,000		
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (*)	109,350	109,350	8,593,500,000	8,593,500,000		
Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)	156,942	156,942	10,227,309,952	10,227,309,952		
NHTMCP Phương Đông (OCB)	3,967,827	3,607,116	31,867,800,000	31,867,800,000		
CTCP ĐHTT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*)	2,400,000	2,000,000	24,278,390,555	24,278,390,555		
CTCP XNK & ĐT TTHuế (CĐ chiến lược)	306,000	306,000	4,500,000,000	4,500,000,000		
Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	320,000	320,000	3,200,000,000	3,200,000,000		
Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế	200,000	200,000	2,000,000,000	2,000,000,000		
Công ty Cổ phần Tài chính Dệt may		3,450,000		41,400,000,000		
Công ty CP Phước Lộc		30,000	-	3,000,000,000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200,000	200,000	2,000,000,000	2,000,000,000		
			86,705,020,507	131,105,020,507		

(*) Cổ phiếu niêm yết :

2.2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
Cổ phiếu niêm yết :				
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	2,788,425,000	8,593,500,000	(5,805,075,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	4,237,434,000	10,227,309,952	(5,989,875,952)
Công ty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	12,720,000,000	24,278,390,555	(11,558,390,555)
Cổ phiếu chưa niêm yết : Tỷ lệ sở hữu (%)				
Cty CP XNK và Thừa Thiên Huế	17,29%	18,909,086,316	4,500,000,000	(1,230,618,978)
				(24,583,960,485)

2.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn :

Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng

	31/12/2015	01/01/2015
	2,800,000,000	600,000,000
	2,800,000,000	600,000,000

3 CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN:

	31/12/2015	01/01/2015
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	168,010,877,003	137,254,092,865
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	52,943,685,941	127,651,726,622
- Phải thu về cho vay ngắn hạn (3.1)	334,461,522,171	1,520,862,171
- Phải thu ngắn hạn khác (3.2)	45,886,211,246	109,684,845,091
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi :	-	(1,486,463,194)
	601,302,296,361	374,625,063,555

3.1 Phải thu về cho vay ngắn	Số hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	31/12/2015	01/01/2015
Công ty TNHH Hoa Tri Thiện	1435/HĐTD-TDH	6 tháng	1.58%/tháng	590,862,171	590,862,171
Công ty TNHH MTV Thảo	0112/HĐVV-25/07/12	20 ngày	0	-	900,000,000
Tạp chí Bất Động Sản Nhì	06/12/HĐ-PTD 03/02/2012	12 tháng	20%/năm	30,000,000	30,000,000
Cho vay ngắn hạn		3 tháng	8%/năm	333,840,660,000	-
				334,461,522,171	1,520,862,171

3.2 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2015	01/01/2015
- Các khoản phải thu khác	43,426,125,411	105,586,090,082
Phải thu về tiền lãi TGNH, cho vay	5,495,203,376	1,210,048,487
Phải thu về lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia	136,437,417	3,273,752,821
Phải thu về tạm cho mượn vốn	20,459,319,563	2,408,819,563
Phải thu về tiền điện các hộ kinh doanh	838,756,699	558,587,760
Phải thu người lao động	12,488,892	-
Nộp hộ tiền sử dụng đất cho Cty CP Len Việt Nam	-	85,495,006,270
Phải thu về bảo hiểm xã hội, YT, BHTN...	236,996,698	484,262,072
Phải thu về chi hộ BQL CC Phước Bình	2,666,283,259	1,767,715,575
Phải thu về chi hộ BQL CC Trường Thọ	4,202,181,022	3,838,993,705
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1,492,504,012	1,492,504,012

Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	351,901,032	363,477,520
Phải thu khác	7,534,053,441	4,692,922,297
- Tạm ứng	2,397,087,339	2,137,071,625
- Ký cược ký quỹ ngắn hạn	62,998,496	1,961,683,384
Cộng	45,886,211,246	109,684,845,091
4 HÀNG TỒN KHO	31/12/2015	01/01/2015
4.1 Hàng tồn kho :		
Hàng mua đang đi đường	-	154,673,698
Nguyên liệu, vật liệu	30,750,240	1,586,289,793
Công cụ, dụng cụ	-	105,000,695
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	407,256,405,113	657,651,793,126
Thành phẩm	-	12,143,551,745
Hàng hoá	10,820,789	4,343,193,166
Hàng gửi đi bán	-	-
Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
Hàng hoá bất động sản	5,503,131,081	5,503,131,081
Tổng cộng	412,801,107,223	681,487,633,304
4.2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:	31/12/2015	01/01/2015
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2,121,146,997)	(6,936,404,952)
GIÁ TRỊ THUẦN	410,679,960,226	674,551,228,352
(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	393,747,642,517	641,906,341,694
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Quận 2	20,723,773,700	21,076,023,416
Khu nhà ở Bình Chiểu 4ha, Q Thủ Đức	66,689,510,808	61,637,204,323
Khu Tái định cư P.Bình Chiểu 15,7ha, Q.TĐ	26,240,987,422	28,044,215,766
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Q.9	663,995,899	663,995,899
Chung cư TDH Phước Bình, Q.9	41,514,313,879	43,441,555,000
Chung cư TDH Phước Long, Q.9	69,006,744,841	35,431,863,281
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức	9,426,554,775	7,546,728,443
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	3,861,433,206	5,629,315,366
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	7,973,260,787	8,306,110,787
Khu dân cư 1,7ha Hiệp Bình Phước - Q.TĐ	-	4,592,578,690
Khu đất Hiệp Phú, Quận 9	151,924,588	151,924,588
Khu La Sapinnette Lăng Cô Resort	13,630,476	445,713,268
Khu đô thị DVTM Long Hội	45,016,999,338	20,856,257,976
Khu chung cư 5 tầng Phước Bình, Q.9	502,662,593	772,292,593
Chung cư TDH Trường Thọ, Q. Thủ Đức	57,731,896,002	98,439,687,466
Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh , Q.Thủ Đức	795,493,248	795,493,248
Dự án TDH Tocontap	3,407,751,473	3,313,251,473
Dự án 3,7ha Phước Long - Spring Tow, quận 9	40,026,709,482	296,856,230,110
Căn hộ cao ốc Tân Hương	-	-
Dự án Chung cư Cty TNHH Phúc Thịnh Đức	-	3,905,900,001
KD Xuất nhập khẩu	7,673,472,347	8,371,419,589
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	5,835,290,249	7,374,031,843
Xây dựng khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú	5,835,290,249	7,374,031,843
	407,256,405,113	657,651,793,126

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN:	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí trả trước : quản lý, CCDC, SC	1,004,920,001	1,622,328,039
	<u>1,004,920,001</u>	<u>1,622,328,039</u>
6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	31/12/2015	01/01/2015
Thuế GTGT	892,508,936	18,559,536
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	33,702,664	3,123,553,293
Thuế TNCN	-	27,125,452
	<u>926,211,600</u>	<u>3,169,238,281</u>
7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN :	31/12/2015	01/01/2015
7.1 Phải thu dài hạn của khách hàng	13,964,592,329	18,677,790,000
7.2 Phải thu dài hạn khác	4,005,000,000	7,975,080,080
<i>Phải thu phải trả khác</i>	-	1,183,766,760
<i>Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược</i>	4,005,000,000	6,791,313,320
7.3 Phải thu về cho vay dài hạn	14,900,000,000	
	<u>32,869,592,329</u>	<u>26,652,870,080</u>

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 31/12/2015

8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ						
Số dư đầu năm	206,553,364,039	47,700,753,965	12,716,323,531	2,006,719,183	21,052,214,144	290,029,374,862
Số tăng trong kỳ	7,376,624,257	398,690,909	6,343,662,258	50,446,464	-	14,169,423,888
Tăng khác (*)	-	-	-	-	-	-
Mua sắm trong kỳ	7,376,624,257	398,690,909	6,343,662,258	50,446,464	-	14,169,423,888
Số giảm trong kỳ	197,098,244,008	37,760,103,535	4,898,956,106	290,068,074	20,276,759,598	260,324,131,321
- Thanh lý, nhượng	-	268,125,000	2,152,659,278	-	-	2,420,784,278
- Giảm khác	197,098,244,008	37,491,978,535	2,746,296,828	290,068,074	20,276,759,598	257,903,347,043
Số dư cuối kỳ	16,831,744,288	10,339,341,339	14,161,029,683	1,767,097,573	775,454,546	43,874,667,429
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	51,342,743,567	25,051,862,185	6,161,488,647	1,988,574,858	2,856,632,479	87,401,301,736
Số tăng trong kỳ	4,407,019,724	2,960,805,284	1,779,592,889	45,488,209	48,571,396	9,241,477,502
- Khấu hao	4,407,019,724	2,960,805,284	1,779,592,889	45,488,209	48,571,396	9,241,477,502
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	46,720,691,003	20,290,685,775	2,603,314,547	278,634,238	2,129,749,329	72,023,074,892
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng	-	140,765,625	999,745,726	-	-	1,140,511,351
- Giảm khác	46,720,691,003	20,149,920,150	1,603,568,821	278,634,238	2,129,749,329	70,882,563,541
Số dư cuối kỳ	9,029,072,288	7,721,981,694	5,337,766,989	1,755,428,829	775,454,546	24,619,704,346
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư đầu năm	155,210,620,472	22,648,891,780	6,554,834,884	18,144,325	18,195,581,665	202,628,073,126
Số dư cuối kỳ	7,802,672,000	2,617,359,645	8,823,262,694	11,668,744	-	19,254,963,083

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH		I Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm		64,083,941,982	14,711,091,610	78,795,033,592
- Giảm khác (*)			(1,050,435,295)	(1,050,435,295)
Số dư cuối kỳ		64,083,941,982	13,660,656,315	77,744,598,297
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm		(492,850,603)	(8,542,474,266)	(9,035,324,869)
Trích khấu hao		(53,765,520)	(2,948,629,136)	(3,002,394,656)
- Tăng khác		-	692,574,423	692,574,423
- Giảm khác (*)		-	-	-
Số dư cuối kỳ		(546,616,123)	(10,798,528,979)	(11,345,145,102)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				-
Số dư đầu năm		63,591,091,379	6,168,617,344	69,759,708,723
Số dư cuối kỳ		63,537,325,859	2,862,127,336	66,399,453,195
10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				
NGUYÊN GIÁ		Nhà cửa và vật kiến trúc	Cộng	
Số dư đầu năm		80,293,335,837	80,293,335,837	
Số dư cuối kỳ		80,293,335,837	80,293,335,837	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm		(5,743,136,864)	(5,743,136,864)	
Số tăng trong kỳ		(3,419,216,496)	(3,419,216,496)	
- Trích khấu hao		(3,419,216,496)	(3,419,216,496)	
Số giảm trong kỳ		0	0	
Số dư cuối kỳ		(9,162,353,360)	(9,162,353,360)	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu năm		74,550,198,973	74,550,198,973	
Cuối kỳ		71,130,982,477	71,130,982,477	
11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN :			31/12/2015	01/01/2015
(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort			5,890,639,244	5,457,374,634
Nhà kho Cty CP Đầu Tư Liên Phương			-	211,254,970
Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức			94,888,637	94,888,637
			5,985,527,881	5,763,518,241
12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN				
12.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (I)			31/12/2015	01/01/2015
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú			309,661,500	309,661,500
- Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức			142,422,809,463	141,989,586,068
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú			60,280,941,564	56,100,713,364
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng			12,492,120,596	13,285,270,602
- Công ty LD Thuduchouse Property Venture			35,123,527,200	43,844,763,984
- Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức			-	19,007,311,032
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh			95,550,000,000	95,550,000,000
- CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương			936,435,119	936,435,119
- CTTNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành			600,000,000	600,000,000
- Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định			57,000,000,000	54,000,000,000

- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	1,570,000,000	1,570,000,000
- Cty CP Dệt May Liên Phương	29,773,543,000	
	436,059,038,441	427,193,741,669

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

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Cty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	Tp.Hồ Chí Minh	20.00%	20.00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Phát triển nhà Deawon-TĐ	Tp.Hồ Chí Minh	40.00%	40.00%	Kinh doanh BĐS
Công ty LD Thuduchouse Property Venture		100%	100%	Kinh doanh BĐS
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	Tp.Hồ Chí Minh	27.00%	27.00%	Kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tp.Hồ Chí Minh	22.49%	22.49%	Đầu tư tài chính
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	TP.HCM	47.75%	47.75%	Xây lắp
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	TP.HCM	49.00%	49.00%	Kinh doanh BĐS
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	TP.HCM	30.00%	30.00%	Kinh doanh BĐS
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM	TP.HCM	31.64%	31.64%	Quảng cáo, tư vấn
Cty CP Dệt May Liên Phương			30,75%	Dệt may và đầu tư

12.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác :

	31/12/2015	01/01/2015
Góp vốn Đầu tư KDC Bến Lức Long An (GD2)	92,745,943,841	84,999,894,442
Góp vốn Đầu tư khu tái định cư Tam Tân -Củ Chi	1,361,817,621	1,361,817,620
Góp vốn Đầu tư TTTM Phường Phước Long B	189,514,424,768	-
Góp vốn Cty CP PTnhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức	62,716,515,620	58,119,015,620
Góp vốn ĐTDA TT TMDV VP Xanh - Cty CP TMDV Sài Gòn	20,143,671,657	19,307,945,255
Góp vốn dự án khu nhà ở TDH - Tocontap	19,349,943,387	19,349,943,387
Góp vốn dự án Trường TH Tiến Thịnh - Cty TNHH TM Tiến Thịnh	48,000,000,000	48,000,000,000
Góp vốn HT KD Dreamhouse	10,000,000,000	20,000,000,000
Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	10,269,000,000	-
Cty Cổ Phần Thông Đức	1,010,000,000	-
Cty CP Đầu Tư Phong Phú	-	16,026,000,000
Cty CP BĐS Dệt May VN	24,016,250,000	11,396,250,000
Cty TNHH Đầu tư Việt Thái Sơn	10,000,000,000	24,000,000,000
Cty TNHH Kim Sơn	6,000,000,000	6,000,000,000
	495,127,566,894	308,560,866,324

13. TÀI SẢN DÀI HẠN

13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí thuê văn phòng	-	894,810,000
Chi phí QC, bán hàng, quản lý chưa phân bổ	2,421,098,341	7,100,000
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	13,518,761,960	8,414,733,815
Giá trị còn lại CCDC xuất dùng chưa phân bổ	33,915,008	3,039,709,588
Tiền thuê ô vựa dài hạn	7,085,448,472	7,925,883,230

Chi phí trả trước dài hạn khác	-	14,699,284,161
	<u>23,059,223,781</u>	<u>34,981,520,794</u>
13.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2015	01/01/2015
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	<u>1,879,469,846</u>	<u>2,811,729,212</u>
	<u>1,879,469,846</u>	<u>2,811,729,212</u>
14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI	Năm 2015	Năm 2014
Số dư đầu năm	19,501,050,414	3,744,941,122
Số tăng trong năm	-	19,204,423,000
Thanh lý	(19,204,423,000)	(6,600,000,000)
Thanh lý- tăng số đã phân bổ	-	3,611,610,000
Số đã phân bổ vào chi phí trong kỳ	(148,313,708)	(459,923,708)
Số cuối kỳ (*)	<u>148,313,706</u>	<u>19,501,050,414</u>
(*) Của Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình		
15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC		
Thuế Giá trị gia tăng	3,200,190,827	6,454,727,865
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	9,128,032,412	1,657,596,468
Thuế Thu nhập cá nhân	194,750,935	138,548,176
Thuế Tài nguyên	2,760,800	3,267,200
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	5,482,979,176
Các loại thuế khác	-	214,894,783
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	426,034,960
	<u>12,525,734,974</u>	<u>14,378,048,628</u>
16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN	31/12/2015	01/01/2015
CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2	12,588,587,731	12,588,587,731
Trích trước CP thù lao thu tiền cho thuê ô vĩa CDM....	214,340,684	307,551,386
Khác	-	341,565,851
	<u>12,802,928,415</u>	<u>13,237,704,968</u>
17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2015	01/01/2015
Kinh phí công đoàn	1,019,917,754	540,375,105
Bảo hiểm xã hội	26,477,358	154,696,740
Bảo hiểm y tế	233,252	9,746,372
Bảo hiểm thất nghiệp	32,358	4,270,662
Phải trả cho các trái chủ	6,630,000,000	8,212,600,000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11,447,505,000	2,373,305,000
Phải trả lãi hợp tác KD các dự án	2,721,549,457	1,328,137,582
Phải trả lãi vay	2,735,328,237	544,723,330
Phải trả tạm mượn vốn	47,606,831,664	5,266,106,335
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	2,523,525,992	2,439,320,842
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	2,991,973,700	3,205,157,131
Cổ tức trái tức phải trả	1,379,513,500	1,649,134,000
Hợp tác bán nền cho các bên - P.Long	86,040,391,511	10,115,352,308
Chi phí phải trả phải nộp khác	<u>1,185,813,880</u>	<u>2,955,912,930</u>
	<u>166,309,093,663</u>	<u>38,798,838,337</u>

18. THUÊ VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Vay ngắn hạn ^(*)

- Vay ngân hàng
- Vay tổ chức khác

Nợ dài hạn hạn đến hạn trả ^()**

	31/12/2015	01/01/2015
	-	-
	178,274,719,864	185,688,913,025
	141,774,719,864	143,688,913,025
	36,500,000,000	42,000,000,000
	114,024,491,000	91,000,000,000
	292,299,210,864	276,688,913,025

(*) Chi tiết vay ngắn hạn

VAY NGẮN HÀNG :

Vay ngắn hạn của Công ty mẹ

- Ngân hàng TMCP Đại Á - CN HCM ⁽¹⁾
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn ⁽²⁾
- NH Phát triển nhà DB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn ⁽³⁾
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) ⁽⁴⁾
- NH TMCP VN Thịnh Vượng (VP Bank) ⁽⁵⁾
- NH TMCP Tiên Phong (TP Bank) ⁽⁶⁾

Vay ngắn hạn của Công ty con

- NH TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn
- NH Đầu tư Phát Triển VN - (Cty Phước Long)

VAY TỔ CHỨC KHÁC:

Công ty mẹ:

- Cty CP Tài chính CP Dệt May Cn TPHCM
- CN LD VITC - BERWIN
- Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức (7)
- Cty TNHH TM DV Đầu Tư Quốc Tế (8)
- Cty CP PTN Phong Phú Daewon (9)

	30/09/2015	01/01/2015
	141,774,719,864	143,688,913,025
	141,774,719,864	94,969,618,719
	-	24,408,032,904
	19,930,176,716	21,759,312,027
	-	36,436,480,000
	18,755,633,271	12,365,793,788
	75,441,515,585	-
	27,647,394,292	-
	-	48,719,294,306
	-	19,247,916,575
	-	29,471,377,731
	36,500,000,000	42,000,000,000
	-	20,000,000,000
	-	22,000,000,000
	1,500,000,000	-
	10,000,000,000	-
	25,000,000,000	-
	178,274,719,864	185,688,913,025

() Chi tiết nợ dài hạn đến hạn trả**

- Ngân hàng VN Thương Thịnh Vượng VP Bank
- Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP Hồ Chí Minh
- Ngân hàng HDBank
- NH Phát triển nhà DB sông Cửu Long- CN Chợ Lớn
- NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Vietbank)
- NH TM CP Công Thương VN - CN Đông SG
- NH TMCP Tiên Phong (TP Bank)

	100,810,000,000	-
	-	3,750,000,000
	-	79,630,000,000
	-	1,520,000,000
	11,814,491,000	5,000,000,000
	-	1,100,000,000
	1,400,000,000	-
	114,024,491,000	91,000,000,000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

(1) Hợp đồng tín dụng số HM/0227/HCM ngày 31/7/2013 HD Bank CN Gia Định:

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh (31/12/2013 từ 12,8%/năm)
- Các hình thức bảo đảm bằng tài sản Quyền SDD.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng

(2) NH TM CP Công Thương VN - CN Đông Sài Gòn:

Hợp đồng tín dụng số 173/14/HĐTDHM/NHCT946-TD 14/08/2014 - NH CTVN CN Đông Sài Gòn:

- Hạn mức tín dụng: 24 tỷ ;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;

- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 4.769.645.778 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 160/15/HĐTDHM/NHCT946-TDH 06/08/2015 - NH CTVN CN Đồng Sài Gòn:

- Hạn mức tín dụng: 24 tỷ ;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 15.160.530.938 đồng.

(3) NH Phát Triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long - CN Chợ Lớn

Hợp đồng tín dụng số HM0181.13HĐTD ngày 25/12/2013, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 36.500.000.000 đồng.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 tỷ đồng.

(4) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.14.19 ngày 17/07/2014- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):

Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN.15.47 ngày 20/04/2015- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):

- Hạn mức tín dụng: 25.900.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 18.755.633.271 đồng.

(5) Hợp đồng tín dụng số 207/2014/HĐHM/CMB -HCM 20/01/2015 - NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản; cổ phiếu PPI, SC5, PVI
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 75.441.515.585 đồng.

(6) Hợp đồng tín dụng số 01/10-09/15/HĐTD -HCM 09/10/2015 - NH TM CP Tiên Phong(VP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 27.647.394.292 đồng.

(7) Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức :

(a) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐCV ngày 05/02/2013; PL 31/07/2013 với các điều khoản sau :

- Hạn mức tín dụng: 700.000.000 đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 8,5% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 700.000.000 đồng.

(b) Hợp đồng tín dụng số 03/HĐCV ngày 26/03/2013; PL 24/09/2014 với các điều khoản sau :

- Hạn mức tín dụng: 600.000.000 đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;

- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 8,5% năm;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
 - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 600.000.000 đồng.
- (c) Hợp đồng tín dụng số 04/HĐCV ngày 25/06/2013; PL 11/10/2013 với các điều khoản sau :
- Hạn mức tín dụng: 200.000.000đồng.
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
 - Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 8,5% năm;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
 - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 200.000.000 đồng.
- (8) Hợp đồng tín dụng số 1859/HĐ -TD-TDH ngày 25/11/2015; Cty TNHH Đầu Tư Quốc Tế VN
- Hạn mức tín dụng: 10.000.000đồng.
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
 - Thời hạn của hợp đồng: 3 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 8,% năm;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
 - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 10.000.000đồng.
- (9) Hợp đồng tín dụng số: 01/HĐ - PPDT - TDH ngày 17/12/2015
- Hạn mức tín dụng: 25.000.000đồng.
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
 - Thời hạn của hợp đồng: 2 tháng;
 - Lãi suất cho vay: 8,5% năm;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
 - Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 25.000.000đồng.

19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2015	01/01/2015
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	3,330,695,628	15,012,758,337
Phải trả dài hạn khác		
Nhận góp vốn đầu tư Khu nhà ở 6,5 Bình An	24,019,525,782	29,059,748,573
Nhận góp vốn mua cổ phiếu Cty CP Đầu tư Phước Long	85,085,000	85,085,000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi	174,229,556	91,438,998
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang	8,039,260,343	8,372,110,343
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị mới Bình Chiểu với Công ty CP XD&KD Địa ốc Hòa Bình	-	1,472,776,546
Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP TMĐT BĐS Dương Trần	100,000,000	-
Nhận góp vốn đầu tư vào Cty TNHH Coast Phong Phú		4,000,000,000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu Đô thị nhà ở và TT TM		25,769,808,220
	35,748,796,309	83,863,726,017

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

Vay dài hạn (*)

- Vay ngân hàng

	31/12/2015	01/01/2015
	452,010,338,018	308,204,227,694
	452,010,338,018	308,204,227,694

(*) Chi tiết vay dài hạn

Vay ngân hàng

Vay ngân hàng của Công ty mẹ

	31/12/2015	01/01/2015
	452,010,338,018	305,200,000,000
Ngân hàng HDB	-	253,240,000,000
NH Phát triển nhà đồng bằng Sông Cửu Long -CN Chợ Lớn (1)	-	6,960,000,000
NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(2)	300,850,338,018	45,000,000,000
NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank) (3)	145,560,000,000	-
NH TM CP Tiên Phong (TP bank) (4)	5,600,000,000	-

Vay ngân hàng của Công ty con

NH TMCP Công Thương VN - CN Đông SG - (Cty CP ĐT Phước Long)

	-	3,004,227,694
	-	3,004,227,694
	452,010,338,018	308,204,227,694

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

(1) Hợp đồng DA 0096.13/HĐTD ngày 09/08/2013- NH PTN ĐBSCL, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức ngân hàng cho vay: 10 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Góp vốn KD với Công ty CP Thương Mại -DV Sài Gòn (SATRASECO) để đầu tư XD TT Cao Ốc Hàng Xanh tại số 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản;
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ 0 đồng.

(2) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN14.5.5- 16/12/2014 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :

- Số tiền ngân hàng cho vay: 50 tỷ đồng;
- Mục đích vay: VLĐ
- Thời hạn cho vay: 120tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur ; P.Nguyễn Thái bình; Q.1- TP.HCM
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 40 tỷ đồng + Số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 5tỷ đồng.

Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN15.55- 18/05/2015 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :

- Số tiền ngân hàng cho vay: 60 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Đầu tư dự án Phước Long B Quận 9
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai CT Hình thành XD trên đất Tại Thửa 27 Phước long B, Quận 9.
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 34.067.287.183đồng. Đến hạn trả : 6.814.491.000đồng.

Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN15.101- 05/12/2015 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :

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

Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN15.105 - 31/12/2015 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :

- Số tiền ngân hàng cho vay: 220 tỷ đồng;
- Mục đích vay: góp vốn đầu tư dự án số 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, Tp.HCM.
- Thời hạn cho vay: 60 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đất Bình Chiểu, Tầng 8 Cantavial, cổ phiếu
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 220 tỷ đồng.

(3) Hợp đồng tín dụng số 207/2014/HĐHM/CMB -HCM 20/01/2015 - NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 364.560.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản; cổ phiếu PPI, SC5, PVI
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 100,810 tỷ đồng, vay dài hạn đến hạn trả 145,560 tỷ đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 7 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 5,6 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
13- Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP

Báo cáo tài chính hợp nhất
Kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 31/12/2015

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu năm	381,504,200,000	434,273,130,048	(3,201,000,000)	519,006,925,564	73,759,717,976	1,405,342,973,588
Trình bày lại					(20,523,734,154)	(20,523,734,154)
Số đầu năm	381,504,200,000	434,273,130,048	(3,201,000,000)	519,006,925,564	53,235,983,822	1,384,819,239,434
2. Tăng vốn trong trong kỳ	38,143,060,000	62,392,079	-	1,644,649,730	70,104,970,917	109,955,072,726
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	47,253,618,347	47,253,618,347
Trích lập quỹ + tăng khác	-	62,392,079	-	1,644,649,730	22,851,352,570	24,558,394,379
Phát hành cổ phiếu	38,143,060,000	-	-	-	-	38,143,060,000
3. Giảm trong kỳ	-	38,346,225,350	(3,201,000,000)	23,149,413,636	59,774,172,436	118,068,811,422
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	46,423,797,288	46,423,797,288
Giảm khác	-	203,165,350	(3,201,000,000)	23,149,413,636	13,350,375,148	33,501,954,134
Phát hành cổ phiếu	-	38,143,060,000	-	-	-	38,143,060,000
4. Số dư cuối năm nay	419,647,260,000	395,989,296,777	-	497,502,161,658	63,566,782,303	1,376,705,500,738

b)	Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Tỷ lệ %	Tỷ lệ %	31/12/2015	01/01/2015
				VND	VND
	Vốn góp của các cổ đông	100	100	419,647,260,000	381,504,200,000
				419,647,260,000	381,504,200,000
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận					
				Năm 2015	Năm 2014
				VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu			419,647,260,000	381,504,200,000
	- Vốn góp đầu năm			381,504,200,000	378,750,000,000
	- Vốn góp tăng trong kỳ			38,143,060,000	2,754,200,000
	- Vốn góp cuối kỳ			419,647,260,000	381,504,200,000
	Cổ tức, lợi nhuận đã chia			38,150,420,000	-
	- Cổ tức năm đã chia bằng tiền			38,150,420,000	-
d) Cổ phiếu					
				Năm 2015	Năm 2014
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			41,964,726	38,150,420
	Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng			41,964,726	38,150,420
	- Cổ phiếu phổ thông			41,964,726	38,150,420
	Số lượng cổ phiếu quỹ			-	165,000
	- Cổ phiếu phổ thông			-	165,000
				-	-
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			41,964,726	37,985,420
	- Cổ phiếu phổ thông			41,964,726	37,985,420
	- Cổ phiếu ưu đãi			-	-
	Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần				
22 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG					
				31/12/2015	01/01/2015
	Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾			27,043,058,000	27,043,058,000
				27,043,058,000	27,043,058,000
	Ngoại tệ (USD)			-	1,533

(1) Công ty được giao tiếp nhận và quản lý một số tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước tại Dự án Chợ đầu mối phía đông Thành phố (Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức) theo Quyết định 4363/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và quyết toán vốn đầu tư các hạng mục sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước của dự án Chợ đầu mối phía đông Thành phố.

23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu bán hàng		666,920,017,371	417,185,049,990
Doanh thu cung cấp dịch vụ		203,274,537,207	156,800,345,452
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư		15,533,497,431	27,492,456,189
Doanh thu xuất khẩu		180,479,545	13,198,400,607
		885,908,531,554	614,676,252,238

		Năm 2015	Năm 2014
24	CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU		
	Hàng bán bị trả lại	3,532,791,540	46,130,241,094
	Thuế Xuất khẩu	-	281,626,622
		3,532,791,540	46,411,867,716
1 25	DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Doanh thu thuần về bán hàng hóa	663,387,225,831	371,054,808,896
	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	203,274,537,207	156,800,345,452
	Doanh thu thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư	15,533,497,431	27,492,456,189
	Doanh thu thuần xuất khẩu	180,479,545	12,916,773,985
		882,375,740,014	568,264,384,522
26	GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	586,464,915,439	330,460,387,998
	Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	154,608,836,396	129,441,459,276
	Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư	6,412,163,657	4,479,984,822
	Giá vốn xuất khẩu	2,298,016,951	7,553,855,058
		749,783,932,443	471,935,687,154
27	DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	4,876,190,098	3,008,116,844
	Lãi do thanh toán trễ hạn	569,990,137	2,196,565,505
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,433,645,403	9,857,855,362
	Lãi thanh lý từ các khoản đầu tư	26,510,958,462	33,900,054,889
	Khác	18,325,614	396,993,225
		33,409,109,714	49,359,585,825
28	CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
	Chi phí lãi vay	52,988,548,418	50,446,567,573
	Thanh lý các khoản đầu tư	2,070,000,000	6,600,000,000
	Lập dự phòng đầu tư chứng khoán dài hạn	22,519,962,827	-
	Hoàn nhập dự phòng đầu tư chứng khoán dài hạn	(77,167,877,235)	(20,524,138,637)
	Chi phí tài chính khác	-	335,671,255
		410,634,010	36,858,100,191
29	THU NHẬP KHÁC		
	Thu nhập từ thanh lý tài sản, CCDC	841,456,275	1,715,584,785
	Thu nhập từ thanh lý đất ở Tam Bình		8,738,474,070
	Phạt do vi phạm hợp đồng	2,304,383,707	3,785,953,187
	Thu nhập khác	2,113,410,039	1,968,643,184
		5,259,250,021	16,208,655,226
30	CHI PHÍ KHÁC		
	Chi phí thanh lý tài sản, CCDC	1,262,844,771	2,266,455,167
	Phạt vi phạm hợp đồng	568,076,945	834,289,628
	Chi phí khác	571,211,823	273,470,652
		2,402,133,539	3,374,215,447

31 PHÂN LÃI (LỖ) TRONG CTY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	Năm 2015	Năm 2014
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức	433,223,394	4,421,130,438
Công ty LD Thuduchouse property venture		89,870,307
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	(1,068,235,006)	274,985,734
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đại Á		382,864,655
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức	-	(29,883,982)
	(635,011,612)	5,138,967,152

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2015	Năm 2014
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	9,884,647,940	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	7,024,996,036	4,282,822,636
	16,909,643,976	4,282,822,636

33 LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Năm 2015	Năm 2014
Cty Cổ Phần Thông Đức	-	(3,531,049,583)
Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	-	122,487,787
Cty CP Đầu tư Phước Long	519,946,564	13,869,074
	519,946,564	(3,394,692,722)

34 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2015	Năm 2014
Tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ	47,253,618,347	51,055,122,062
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	47,253,618,347	51,055,122,062
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	41,964,726	38,015,728
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1,126	1,343

35 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

36 THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

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

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

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

3. Thông tin hoạt động liên tục

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

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

BÁO CÁO BỘ PHẬN : in trang sau

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lập ngày 03 tháng 02 năm 2016

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Số 3-5 Pasteur, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

Báo cáo tài chính hợp nhất
Kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 31/12/2015

37 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN :

Các giao dịch liên quan với các bên như sau :

Tên công ty / Mỗi quan hệ		Giá trị giao dịch
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Nhờ thu tiền ô vữa	12,957,979,692
	Thuê văn phòng	954,516,000
	Dịch vụ	196,363,636
	Lợi nhuận 2014+2015	4,509,015,965
	CN Tam Bình	1,705,321,326
	Vay ngắn hạn	50,000,000,000
	Trả tiền vay	50,000,000,000
	Trả tiền tạm mượn vốn	9,000,000,000
	Trả tiền tạm mượn vốn	6,000,000,000
	DV môi giới	9,090,909
	CP lai vay	1,274,003,612
	Thanh toán chuyển nhượng	1,705,321,326
	Thi công	500,000,000
Cty TNHH DV Tam Bình TD- Công ty con	Thuê văn phòng	98,979,060
	Cung cấp DV quảng cáo	35,000,000
	Dịch vụ quản lý chung cư	1,139,613,639
	Lợi nhuận 2014 - TDH	121,115,220
	Lợi nhuận 2014 - Chợ	51,906,523
Cty TNHH Nước Đá tỉnh Khiết Đông An Bình	Mua hàng	12,109,091
	Mua hàng - chợ	54,551,813
Cty CP Thuduchouse Wood TRADING Công ty con	Thuê văn phòng	32,727,276
Huế Nhà Thủ Đức - Cty con	Góp vốn	475.291.071

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

Tên công ty / Mỗi quan hệ	Giao dịch	Giá trị khoản (phải trả), phải thu
	Cho thuê Kiosque, ô vữa	17,658,562,329

Công ty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
	DV vệ sinh...	54,000,000
	Chuyển nhượng vốn	14,000,000,000
	Điện	33,059,880
Công Ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình - Cty con	Mua hàng	(900,000)
Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Công ty con	Cung cấp dịch vụ	(217,035,000)
	Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13,700,000)
	Thuê văn phòng	36,292,324
	CN đất Tam Bình trả cho chợ	(8,000,000,000)
Cty CP Thuduchouse Wood TRADING Công ty con	Thuê văn phòng	33,000,000

38 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Địa ốc	Dịch vụ quản lý chợ	Thương mại, dịch vụ	Dịch vụ khách sạn	Khác	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	562,576,549,216	163,376,756,374	4,700,885,498	10,730,816,195	140,990,732,731	882,375,74
2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác		1,150,879,636	1,754,717,699	40,225,399	100,842,721	3,046,66
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	65,697,262,195	27,645,087,922	103,416,535	(7,786,547,698)	(24,130,374,303)	61,528,84
4. Tổng chi phí mua tài sản cố định	-	-	-	-	14,169,423,888	14,169,42
5. Tổng tài sản	999,480,420,553	126,855,353,612	15,580,704,476	-	884,863,962,153	2,534,488,22
Tài sản bộ phận	999,480,420,553	126,855,353,612	15,580,704,476	-	884,863,962,153	2,026,780,44
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	507,707,78
6. Tổng nợ phải trả	601,278,612,947	58,627,330,316	8,440,684,482	-	430,546,118	1,157,782,72
Nợ phải trả của các bộ phận	601,278,612,947	58,627,330,316	8,440,684,482	-	430,546,118	668,777,17
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	489,005,54

Báo cáo bộ phận thứ yếu - Theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Công ty được thực hiện chủ yếu ở khu vực phía Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý