

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/ 2018

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2018

STT	Tên hồ sơ	Số trang
1	Bảng cân đối kế toán	1-4
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính	7-34

Lập, ngày 21 tháng 01 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2018****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
TÀI SẢN				
A . Tài sản ngắn hạn	100		1,621,109,109,919	1,242,784,806,097
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V1	80,144,291,987	55,216,479,801
1. Tiền	111		80,144,291,987	55,216,479,801
2 . Các khoản tương đương bằng tiền			-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V2	22,008,729,000	24,281,373,900
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V2.1	54,799,200,507	54,799,200,507
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122	V 13	(32,790,471,507)	(30,517,826,607)
III. Các khoản phải thu	130		973,017,691,998	927,316,895,596
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		308,513,108,130	311,782,911,539
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		41,198,291,552	37,477,466,678
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V3	7,557,440,000	290,908,804,934
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V4	621,352,587,988	292,751,448,117
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V4	(5,603,735,672)	(5,603,735,672)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	440,155,753,512	173,554,231,291
1. Hàng tồn kho	141		440,155,753,512	173,554,231,291
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		105,782,643,422	62,415,825,509
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V6	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		76,194,740,611	57,601,778,493
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V7	29,587,902,811	4,814,047,016
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,474,605,953,516	1,396,493,675,097
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V8	366,633,827,547	302,853,466,328
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8.1	14,900,000,000	14,900,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	8.2	351,733,827,547	287,953,466,328
II. Tài sản cố định	220		81,958,237,819	77,123,472,598
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V9	20,401,275,418	15,566,510,197
- Nguyên giá	222		29,351,216,090	27,945,650,046

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2018****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8,949,940,672)	(12,379,139,849)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V10	61,556,962,401	61,556,962,401
- Nguyên giá	228		75,217,618,716	75,217,618,716
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(13,660,656,315)	(13,660,656,315)
III. Bất động sản đầu tư	230	V11	58,093,687,209	61,307,660,520
- Nguyên giá	231		76,862,428,986	76,862,428,986
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(18,768,741,777)	(15,554,768,466)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		94,888,637	94,888,637
1. CP sản xuất, KD dài hạn	241			
2. CP XDCB dở dang	242	V12	94,888,637	94,888,637
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V13	960,870,911,486	948,647,998,642
1. Đầu tư vào công ty con	251		175,180,158,681	219,330,158,681
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		608,077,569,185	644,347,569,185
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		201,275,372,220	106,275,372,220
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(23,662,188,600)	(21,305,101,444)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6,954,400,818	6,466,188,372
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V14	4,436,683,272	3,948,470,826
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V15	2,517,717,546	2,517,717,546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3,095,715,063,435	2,639,278,481,194

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2018****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
NGUỒN VỐN				
C . Nợ phải trả	300		1,467,894,118,118	1,008,801,503,174
I. Nợ ngắn hạn	310		1,191,873,025,697	789,112,095,343
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		204,612,943,937	94,861,079,434
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		178,677,050,059	73,061,707,488
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V16	5,493,969,443	276,464,510
4. Phải trả người lao động	314		88,139,457	5,466,662,312
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V17	12,592,905,845	12,603,947,573
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V18	178,924,700,171	151,827,694,426
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V19	602,745,622,064	447,820,869,466
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		8,737,694,721	3,193,670,134
II. Nợ dài hạn	330		276,021,092,421	219,689,407,831
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V20	37,988,478,815	36,157,145,350
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V21	237,162,511,314	182,662,160,189
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		870,102,292	870,102,292
D . Vốn chủ sở hữu	400		1,627,820,945,317	1,630,476,978,020
I. Vốn chủ sở hữu	410	V22	1,627,820,945,317	1,630,476,978,020
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		816,349,270,000	816,349,270,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			816,349,270,000	816,349,270,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		245,984,454,963	245,984,454,963
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		465,882,956,723	465,882,956,723
11.. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		99,604,263,631	102,260,296,334
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7,186,836,905	4,698,507,465
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		92,417,426,726	97,561,788,869
Tổng cộng nguồn vốn	440		3,095,715,063,435	2,639,278,481,194

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2018****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Chỉ tiêu

Mã số Thuyết
minh

Cuối kỳ

Đầu năm

CHI TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN :

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

Lập ngày 21 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC






Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÍ IV NĂM 2018

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	24	516,927,627,169	267,571,694,206	1,927,489,401,134	1,390,311,157,119
2.	Các khoản giảm trừ	2	25	-	-	-	2,260,925,500
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	516,927,627,169	267,571,694,206	1,927,489,401,134	1,388,050,231,619
4.	Giá vốn hàng bán	11	27	427,098,218,571	251,005,167,080	1,799,516,067,958	1,241,116,296,381
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		89,829,408,598	16,566,527,126	127,973,333,176	146,933,935,238
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	15,248,875,543	25,645,445,783	112,077,280,618	82,082,933,194
7.	Chi phí tài chính	22	29	15,344,660,695	23,091,419,285	56,212,271,773	50,590,403,271
	- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		13,985,844,895	15,633,249,613	51,582,539,717	54,549,140,764
8.	Chi phí bán hàng	24		363,845,822	1,281,715,566	3,132,949,060	3,466,934,155
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		27,935,783,300	24,609,936,893	74,698,059,573	72,191,216,552
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		61,433,994,324	(6,771,098,835)	106,007,333,388	102,768,314,454
11.	Thu nhập khác	31	30	2,096,679,000	3,116,105,522	5,684,211,532	15,598,579,205
12.	Chi phí khác	32	31	217,946,380	742,876,679	2,531,788,284	1,984,864,171
13.	Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		1,878,732,620	2,373,228,843	3,152,423,248	13,613,715,034
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		63,312,726,944	(4,397,869,992)	109,159,756,636	116,382,029,488
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	10,932,596,391	(2,242,273,664)	16,604,329,910	18,704,851,421
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		52,380,130,553	(2,155,596,328)	92,555,426,726	97,677,178,067

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn



Lập ngày 21 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ IV NĂM 2018

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		109,159,756,636	116,382,029,488
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5,623,499,415	5,989,787,584
- Tăng (giảm) Các khoản dự phòng	03		4,629,732,056	(477,102,568)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		0	0
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(112,077,280,618)	(82,082,345,824)
- Chi phí lãi vay	06		51,582,539,717	54,549,140,764
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động (08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)	08		58,918,247,206	94,361,509,444
- (Tăng), giảm các khoản phải thu	09		(402,290,383,302)	(101,590,664,259)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(266,601,522,221)	81,757,097,081
-Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		242,912,890,677	(102,006,252,912)
- (Tăng), giảm chi phí trả trước	12		(488,212,446)	(3,489,830,826)
- (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	31,867,800,000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(51,582,539,717)	(53,970,610,239)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6,581,654,633)	(26,513,746,691)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		5,684,211,532	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2,531,788,284)	(4,910,590,260)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)	20		(422,560,751,188)	(84,495,288,662)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	21		(10,099,763,637)	(8,015,379,389)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		909,804,736	2,365,459,545
3. Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(57,900,000,000)	(39,829,711,113)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết	Luỹ kế từ đầu năm	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		341,251,364,934	23,089,654,171
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(95,000,000,000)	(35,376,313,600)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		98,550,000,000	0
7. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41,986,980,618	62,899,028,294
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21 + 22 + ... + 26 + 27)	30		319,698,386,651	5,132,737,908
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
3. Tiền thu từ đi vay ngắn hạn, dài hạn	33		869,155,804,226	549,006,799,518
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(659,730,700,503)	(488,982,782,446)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(81,634,927,000)	(70,992,418,500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		127,790,176,723	(10,968,401,428)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		24,927,812,186	(90,330,952,182)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		55,216,479,801	145,547,431,983
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		80,144,291,987	55,216,479,801

Lập ngày 21 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV NĂM 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP:

1 Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 20 ngày 12/07/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ : 816.349.270.000VND. Tương đương 81.634.927 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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

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

3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

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

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

Tại ngày 01/01/2018 Công ty có 108 nhân viên; 31 /12 /2018 : 107 nhân viên.

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

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

6 Cấu trúc doanh nghiệp : Công ty có 6 Công ty con và 8 cty liên kết

- Công ty có các công ty con :

Tên công ty	Địa chỉ
1 Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đồng An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, P. Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh.
2 Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, P. Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
3 Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.
4 Cty CP Thuduchouse Wood Trading	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
5 Công ty TNHH Bách Phú Thịnh.	Phường Hiệp Phú, Quận 9, Tp.HCM
6 Công ty CP Đầu Tư Lộc Phú Nhân	Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

- Công ty có các công ty liên kết :

Tên công ty	Địa chỉ
1 Cty CP Phát triển nhà Deawon- Thủ Đức.	Ấp 3, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú.	159 Điện Biên Phủ- Quận Bình Thạnh. TP.HCM
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú.	48 Tăng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP Hồ Chí Minh.
4 Cty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng.	Lầu 3, lầu 4 Số 164 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, Tp.HCM
5 Công ty Liên doanh TDH Property Ventures (USA).	California, Hoa Kỳ.
6 Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS)	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
7 Cty CP Phát Triển và Đầu tư TP. HCM (Fideco)	28 Phùng Khắc Khoan, P. Đa Cao, quận 1, Hồ Chí Minh
8 Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Số 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12/2018

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

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

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

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

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

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

Đối với chứng khoán đã niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX): giá trích lập dự phòng là giá giao dịch bình quân tại ngày cuối kỳ.

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

trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của tổ chức kinh tế mà

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

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

Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Các khoản thuế*Thuế hiện hành*

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

1 TIỀN	31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt	72,756,422	139,908,861
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	80,071,535,565	55,076,570,940
	80,144,291,987	55,216,479,801

2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2018	01/01/2018
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

2 Chứng khoán kinh doanh :				-
-----------------------------------	--	--	--	---

- Tổng giá trị cổ phiếu :

Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI)	109,350	109,350	8,593,500,000	8,593,500,000
Cổ phiếu CCP XD số 5 (SC5)	156,942	156,942	10,227,309,952	10,227,309,952
CTCP ĐTHT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*)	2,400,000	2,400,000	24,278,390,555	24,278,390,555
CTCP XNK & ĐT TTHuế	306,000	306,000	4,500,000,000	4,500,000,000
Cty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	320,000	320,000	3,200,000,000	3,200,000,000
Cty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế	200,000	200,000	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú	200,000	200,000	2,000,000,000	2,000,000,000

54,799,200,507 54,799,200,507

(*) Cổ phiếu niêm yết :

2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) (Thuyết minh 13)

3 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN:

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

Đối tượng	Hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	Số tiền
Cty CP dệt may Liên Phương	254/HĐTD 8/3/2017	3 tháng	10%/năm	5,000,000,000
Cty TNHH SX Bao Bì Thiên Ý	005/CV- CT 26/09/2018	2 tuần	9%/năm	2,557,440,000
			-	7,557,440,000

4 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC:

	31/12/2018	01/01/2018
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	42,592,915,733	26,637,290,605
Phải thu về lãi tiền cho vay	60,954,777,520	55,743,445,981
Phải thu về cho mượn vốn	74,709,197,558	77,401,750,000
Phải thu hợp đồng hợp tác KD	388,636,681,377	87,035,361,953
Phải thu về chi hệ chi phí BQL CC Trường Thọ	4,438,623,780	4,438,623,780
Phải thu về chi hệ chi phí BQL TDH Phước Bình	2,856,434,323	2,856,434,323
Phải thu về chi hệ chi phí BQL TDH Phước Long	1,913,334,434	1,585,102,616
Phải thu CB.CNV : thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN, QPL	27,887,876	23,858,188
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1,492,504,012	1,492,504,012
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3,321,707,737	3,352,370,079
Phải thu Cty TNHH MTV Lũy Hạc Điều	7,673,472,347	7,673,472,347
Phải thu khác	17,799,348,825	10,109,275,827
Cộng phải thu khác	606,416,885,522	278,349,489,711
- Tạm ứng :	14,861,703,970	14,344,959,910
- Cầm cố thế chấp ký quỹ ký quỹ ngắn hạn :	73,998,496	56,998,496
Tổng cộng phải thu ngắn hạn	621,352,587,988	292,751,448,117
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5,603,735,672)	(5,603,735,672)

5 HÀNG TỒN KHO

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

Chi phí kinh doanh các dự án**425,997,230,403 160,672,565,277**

Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2

21,327,221,127 21,427,637,318

Khu 15,7ha P.Bình Chiểu; Q.Thủ Đức

103,203,815,590 35,536,808,663

Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9

663,995,899 663,995,899

Chung cư TDH Phước Bình, Q.9

10,336,774,397 15,784,020,398

Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ

5,746,245,985 12,936,929,305

Khu đất LD 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ

1,152,985,467 1,152,472,275

Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ

7,974,758,087 7,974,758,087

Khu đô thị DVTM Long Hội

23,551,568,062 21,552,105,755

Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9

501,484,593 502,662,593

Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức

35,271,036,592 38,548,508,541

Khu 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức

795,493,248 795,493,248

Khu 10ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức

215,040,000

Dự án TDH Tocontap

151,822,019,517 2,776,346,363

Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1- Bình Dương

1,020,826,832 1,020,826,832

Trung Tâm Thương Mại Phước Long 1.778m2-Q.9

39,062,499,980

DA 39-41-43 Bến Chương Dương P. Nguyễn Thái Bình, Q.1

23,351,465,027

Chi phí KD hạt điều nhân...

- -

Chi phí các công trình xây lắp**14,158,523,109 12,881,666,014**

Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...

14,158,523,109 12,881,666,014

Tổng cộng**440,155,753,512 173,554,231,291****6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

31/12/2018 01/01/2018

Chi phí quản lý trả trước ngắn hạn

- -

7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

31/12/2018 01/01/2018

Thuế GTGT

29,587,902,811

Thuế TNDN

- 4,814,047,016

Thuế Thu nhập cá nhân

- -

Cộng**29,587,902,811 4,814,047,016****8 CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN:**

31/12/2018 01/01/2018

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Báo cáo tài chính

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

Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018

Phải thu về cho vay dài hạn (*)

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

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

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

8 Phải thu dài hạn khác :

31/12/2018

01/01/2018

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

48,785,169,936 68,520,177,131

Cty CP HT BĐS Thái Bình Dương (PPI): Bến lức Long An (GD2) - 65%

125,122,162,142 124,231,971,856

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

78,097,589,368 76,088,692,250

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

18,708,044,068 19,112,625,091

Cty CP Dệt May Liên Phương- HTĐT DA 39-41-43 Bến Chương Dương Q1

80,000,000,000

Cty CP HT BĐS Thái Bình Dương (PPI): 2756m2 Bến lức Long An

1,020,862,033

351,733,827,547 287,953,466,328

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý ; TS khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	11,714,681,335	14,566,066,558	1,664,902,153	27,945,650,046
Số tăng trong kỳ	-	10,056,581,819	43,181,818	10,099,763,637
- Mua sắm mới	-	10,056,581,819	43,181,818	10,099,763,637
Số giảm trong kỳ	(4,619,134,236)	(4,075,063,357)	-	(8,694,197,593)
- Thanh lý, khác	(4,619,134,236)	(4,075,063,357)	-	(8,694,197,593)
Số dư cuối kỳ	7,095,547,099	20,547,585,020	1,708,083,971	29,351,216,090
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	(5,462,416,399)	(5,375,140,493)	(1,541,582,957)	(12,379,139,849)
Số tăng trong kỳ	(495,723,072)	(3,301,500,840)	(56,417,176)	(3,853,641,088)
- Trích khấu hao	(495,723,072)	(3,301,500,840)	(56,417,176)	(3,853,641,088)
Số giảm trong năm	(4,299,972,172)	(2,982,868,093)	-	(7,282,840,265)
- Thanh lý, khác	(4,299,972,172)	(2,982,868,093)	-	(7,282,840,265)
Số dư cuối kỳ	(1,658,167,299)	(5,693,773,240)	(1,598,000,133)	(8,949,940,672)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	6,252,264,936	9,190,926,065	123,319,196	15,566,510,197
Số dư cuối kỳ	5,437,379,800	14,853,811,780		20,401,275,418

10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền SD đất	Phần mềm	Cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	61,556,962,401	13,660,656,315	75,217,618,716
Số tăng trong kỳ		-	-
- Mua sắm mới		-	-
Số giảm trong kỳ		-	-
- Giảm khác (*)		-	-
Số dư cuối kỳ	61,556,962,401	13,660,656,315	75,217,618,716
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	(13,660,656,315)	(13,660,656,315)
Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Trích khấu hao	-	-	-
Số giảm trong năm		-	-
- Giảm khác		-	-
Số dư cuối kỳ	-	(13,660,656,315)	(13,660,656,315)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	61,556,962,401	-	61,556,962,401
Số dư cuối kỳ	61,556,962,401	-	61,556,962,401

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa	Cộng
Số dư đầu năm	76,862,428,986	76,862,428,986
Số tăng trong kỳ	1,763,277,048	1,763,277,048
- Khác	1,763,277,048	1,763,277,048
Số giảm trong kỳ	(1,763,277,048)	(1,763,277,048)
- Thanh lý, nhượng bán	(1,763,277,048)	(1,763,277,048)
Số dư cuối kỳ	76,862,428,986	76,862,428,986
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	(15,554,768,466)	(15,554,768,466)
Số tăng trong kỳ	(1,769,858,327)	(1,769,858,327)
- Trích khấu hao	(3,213,973,311)	(3,213,973,311)
- Tăng khác	1,444,114,984	1,444,114,984
Số giảm trong năm	(1,444,114,984)	(1,444,114,984)
- Thanh lý, nhượng bán	(1,444,114,984)	(1,444,114,984)
Số dư cuối năm	(18,768,741,777)	(18,768,741,777)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu năm	61,307,660,520	61,307,660,520
Số dư cuối kỳ	58,093,687,209	58,093,687,209

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2018	01/01/2018
Xây dựng cơ bản dở dang	94,888,637	94,888,637
- Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94,888,637	94,888,637
	-	-
	94,888,637	94,888,637

13 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

31/12/2018	01/01/2018
------------	------------

Đầu tư vào công ty con ⁽¹⁾	175,180,158,681	219,330,158,681
- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	-	37,000,000,000
- Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đồng An Bình	24,889,158,681	24,889,158,681
- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4,200,000,000	4,200,000,000
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	6,160,000,000	13,310,000,000
- Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading	10,431,000,000	10,431,000,000
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129,300,000,000	129,300,000,000
- Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	200,000,000	200,000,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh ⁽²⁾	608,077,569,185	644,347,569,185
- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	18,130,000,000	
- Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	129,161,260,800	129,161,260,800
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	-	54,400,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	309,661,500	309,661,500
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	26,695,200,000	26,695,200,000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	1,229,000,000	1,229,000,000
- Cty CP Ngoại thương và phát triển đầu tư Tp.HCM (FIDECO)	432,552,446,885	432,552,446,885
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác ⁽³⁾		
Góp vốn hợp tác kinh doanh	201,275,372,220	106,275,372,220
- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (**)	10,269,000,000	10,269,000,000
- Cty Cổ phần dệt may Liên Phương	32,279,856,600	32,279,856,600
- Cty Cổ Phần Thông Đức	1,010,000,000	1,010,000,000
- Cty Cổ phần phát triển Phong Phú -Dewon-TĐ	62,716,515,620	62,716,515,620
- Cty CP Đầu Tư & Khoáng Sản VICO Quảng Trị	95,000,000,000	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ⁽⁴⁾	(23,662,188,600)	(21,305,101,444)
Cộng đầu tư tài chính dài hạn	960,870,911,486	948,647,998,642

(1) Chi tiết đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đồng An Bình	100.00%	99.60%	Sản xuất nước đá
Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	70.00%	70.00%	Dịch vụ
Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75.00%	75.00%	Kinh doanh bất động sản
Cty CP Thuduchouse Wood Trading	100.00%	58.00%	KD vật liệu, XNK...
Cty TNHH Bách Phú Thịnh	51.00%	51.00%	KD địa ốc
Cty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	98.00%	98.00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Công ty CP QL & KD Chợ NS Thủ Đức	49.00%	49.00%	Dịch vụ
Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	40.00%	40.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	27.00%	27.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	20.00%	20.00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	22.49%	Đầu tư tài chính
Công ty LD Thuduchouse Property Venture	100.00%	50.00%	Kinh doanh bất động sản
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	24.58%	24.58%	Quảng cáo, tư vấn ...

Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (PDC)	43.00%	43.00%	KD Bất Động Sản
--	--------	--------	-----------------

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

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

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

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
Cổ phiếu niêm yết :				
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	3,542,940,000	8,593,500,000	(5,050,560,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	4,629,789,000	10,227,309,952	(5,597,520,952)
Công ty CP ĐHTT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	2,136,000,000	24,278,390,555	(22,142,390,555)
				(32,790,471,507)

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

Công ty con :	Tỷ lệ sở hữu	Vốn chủ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Dự phòng giảm giá
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình (1)	100%	17,063,226,486	23,406,021,605	(6,342,795,119)
Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức (1)	100%	5,865,815,806	6,160,000,000	(294,184,194)
Công ty liên kết				
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	61,995,145,790	26,695,200,000	(16,418,791,712)
Cty CP Xúc Tiến Thương Mại Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS)	24.58%	3,304,765,985	1,229,000,000	(416,688,521)
Cty CP Thông Đức	0.49%	865,383,663	1,010,000,000	(144,616,337)
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	5%	10,223,887,283	10,269,000,000	(45,112,717)
				(23,662,188,600)

14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Sửa chữa văn phòng ...

Môi giới

31/12/2018	01/01/2018
-	3,948,470,826
4,436,683,272	-
4,436,683,272	3,948,470,826

15 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại L/quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ

31/12/2018	01/01/2018
2,517,717,546	2,517,717,546
2,517,717,546	2,517,717,546

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC:	01/01/2018	Số Phải nộp	Số đã nộp	31/12/2018
Thuế GTGT (V7)	-	114,331,586,516	114,331,586,516	-
Thuế TNDN (V7)	-	12,620,757,844	7,412,129,583	5,208,628,261
Thuế thu nhập cá nhân (V7)	276,464,510	7,305,815,381	7,296,938,709	285,341,182
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp		110,156,247	110,156,247	
Tiền thuê đất		1,695,338,188	1,695,338,188	-
Thuế khác		1,089,199,753	1,089,199,753	
	276,464,510	137,152,853,929	131,935,348,996	5,493,969,443

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN :

	31/12/2018	01/01/2018
CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2	12,588,587,731	12,588,587,731
CP thù lao thu tiền cho thuê ô vữa CDM...	4,318,114	15,359,842
	12,592,905,845	12,603,947,573

18 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
Kính phí công đoàn	501,954,592	637,211,199
Bảo hiểm xã hội	127,486,905	129,878,705
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	2,682,875,877	2,682,875,877
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13,444,440,244	2,570,000,000
Phải trả cổ tức, trái tức cho cổ đông	1,330,650,000	1,330,641,000
Phải trả lãi vay	3,491,088,118	3,076,154,842
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143,313,617,061	104,623,386,522
Phải trả, phải nộp khác	1,837,334,282	3,682,346,893
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town	-	21,370,455,716
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	2,260,875,349	2,230,050,919
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1,957,119,046	1,920,902,671
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long	1,582,458,697	1,178,990,082
Phải trả trái phiếu	6,394,800,000	6,394,800,000
	178,924,700,171	151,827,694,426

19 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
Vay ngắn hạn (*)	466,815,135,109	344,457,688,134
- Vay ngân hàng	446,413,385,109	294,055,938,134
- Vay tổ chức khác	20,401,750,000	50,401,750,000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	135,930,486,955	103,363,181,332

	602,745,622,064	447,820,869,466
	31/12/2018	01/01/2018
(*) Chi tiết vay ngắn hạn:		
Vay ngân hàng	446,413,385,110	294,055,938,134
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (1)	13,647,369,117	17,418,221,068
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (2)	205,648,766,947	125,897,432,364
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (3)	134,035,456,876	125,245,282,010
- NH TMCP HD BANK) (4)	93,081,792,170	25,495,002,692
Vay tổ chức khác	20,401,750,000	50,401,750,000
- Cty CP PTN Phong Phú- Daewon Thủ Đức (5)	20,401,750,000	20,401,750,000
- Cty CP PTN Daewon Thủ Đức (6)	-	15,000,000,000
- Cty TNHH Bách phú Thịnh (7)	-	15,000,000,000
	466,815,135,110	344,457,688,134
(**) Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả	31/12/2018	01/01/2018
Ngân hàng VN Thương Thịnh Vượng VP Bank		17,350,000,000
NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Vietbank)	64,278,826,854	64,279,848,000
NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (6)	32,248,326,769	1,400,000,000
NH TMCP HDBANK (7)	39,403,333,332	20,333,333,332
	135,930,486,955	103,363,181,332

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**(1) Hợp đồng tín dụng số 251/17/HDTDHM/NHCT946-TDH 24/08/2017 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :**

- Hạn mức tín dụng: 27.000.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 2.806.578.112 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 142/18/HDTDHM/NHCT946-TDH 24/08/20018 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn :

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 10.840.791.005 đồng.

(2) Hợp đồng tín dụng số 17.06 -HCM 22/07/2017 - NH TM CP VN Thương Tín (Viet Bank):

- Hạn mức tín dụng: 125.900.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 18.08 -HCM 22/07/2018 - NH TM CP VN Thương Tín (Viet Bank):

- Hạn mức tín dụng: 125.900.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 125.648.766.947 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 18.46 -HCM 26/09/2018 - NH TM CP VN Thương Tín (Viet Bank):

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 80.000.000.000đồng.

(3) Hợp đồng tín dụng số 256/2017/HĐTD 14/11/2017 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 112.261.397.092đồng.

Hợp đồng tín dụng số 332/2018/HĐTD 05/12/2018 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 21.774.059.783đồng.

(4) Hợp đồng tín dụng số 7919/17/HĐTHM/NHC -PN172 ngày 21/7/2017 HD Bank:

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;

- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 2.164.882.298đồng.

Hợp đồng tín dụng số 12388/18/MN/HDTD ngày 21/6/2018 HD Bank:

- Hạn mức tín dụng: 85.000.000.000đồng.

- 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 90.916.909.872đồng.

5) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐ ngày 17/12/2015-Cty CP Phát Triển Nhà Phong Phú Daewon -TD :

- Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000đồng.

- doanh;

- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;

- Lãi suất cho vay: 0% năm;

- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;

- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20.401.750.000 đồng.

20 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

Phải trả dài hạn khác:

- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2

- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty cp Dệt May Liên Phương

Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với

- Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi.

Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với

- Công ty TNHH XD Văn Lang.

Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh khu CN Hoà Lân, TX Thuận An, Bình

- Dương Cty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Lê Phong.

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

- Trần

- Cty CP bất động sản UNIHOMES

	31/12/2018	01/01/2018
	3,322,067,434	3,085,817,669
	34,666,411,381	33,071,327,681
	19,519,525,782	24,019,525,782
	85,085,000	85,085,000
	135,506,556	212,456,556
	8,039,260,343	8,039,260,343
	165,000,000	615,000,000
	100,000,000	100,000,000
	6,622,033,700	-
	37,988,478,815	36,157,145,350

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

Vay dài hạn (*)

- Vay ngân hàng

	31/12/2018	01/01/2018
	237,162,511,314	182,662,160,189
	237,162,511,314	182,662,160,189
	237,162,511,314	182,662,160,189

(*) Chi tiết vay dài hạn

Vay Ngân hàng

- NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)

- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (2)

- NH TMCP HD BANK (3)

	31/12/2018	01/01/2018
	80,000,000,000	144,278,826,854
	60,927,511,311	2,800,000,000
	96,235,000,003	35,583,333,335
	237,162,511,314	182,662,160,189

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 50 tỷ đồng;
- Mục đích vay: VLD
- Thời hạn cho vay: 120tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur ; P.Nguyễn Thái bình; Q.1- TP.HCM
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 25.000.000.000đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 5.000.000.000đ.**

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 220 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 60 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 55.000.000.000đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 55.000.000.000đ**

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 25 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 0 đồng. Vay dài hạn đến hạn trả 4.278.826.854đ**

(2) Hợp đồng tín dụng số 30/2018/HĐtd 06/02/2018 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000VND;
- Mục đích vay: đầu tư chung cư Citrine (Tocontap-TDH)
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc dài hạn là 39.644.011.312 đồng, Vay dài hạn đến hạn trả 27.431.826.768đồng.**

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

- Hạn mức tín dụng: 7.000.000.000đồng;
- 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 1.400.000.000đồng. Đến hạn trả 1.400.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 177/2018HĐTDDH/TP ngày 11/07/2018 - NH TM CP Tiên Phong(TP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 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 19.883.499.999đồng. Vay dài hạn đến hạn trả : 3.416.500.001 đồng.

(3) Hợp đồng tín dụng số 7920/17/HĐ THM-PN172 ngày 21/07/2017 HD Bank :

- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 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 29.575.000.003đồng; đến hạn trả 26.063.333.332đồng.

Hợp đồng tín dụng số 3321/2018 HĐ ngày 26/12/2018 HD Bank :

- Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 48 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 40.000.000.000đồng;

Hợp đồng tín dụng số 33222/2018HĐ ngày 26/12/2018 HD Bank :

- Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 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 40.000.000.000đồng; Nợ dài hạn đến hạn trả 26.660.000.000đồng.

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

22 · NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu năm	816,349,270,000	245,984,454,963	465,882,956,723	102,260,296,334	1,630,476,978,020
2. Tăng trong kỳ này	-	-	-	92,555,426,726	92,555,426,726
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận tăng trong kỳ		-	-	92,555,426,726	92,555,426,726
3. Giảm trong kỳ này	-	-	-	95,211,459,429	95,211,459,429
Phân phối LN				13,576,532,429	13,576,532,429
Chia cổ tức 2017				81,634,927,000	81,634,927,000
4. Số dư cuối kỳ này	816,349,270,000	245,984,454,963	465,882,956,723	99,604,263,631	1,627,820,945,317
	-	-	-	(0)	(0)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2018	Tỷ lệ (%)	01/01/2018
Vốn góp của các cổ đồng	100%	816,349,270,000	100%	816,349,270,000
	100%	816,349,270,000	100%	816,349,270,000

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

	31/12/2018	01/01/2018
2 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	816,349,270,000	816,349,270,000
- Vốn góp đầu năm	816,349,270,000	816,349,270,000
- Vốn góp cuối kỳ	816,349,270,000	816,349,270,000
d) Cổ tức, lợi nhuận đã chia trong năm	-	-
- Chia 10 % cổ tức 2017 trên mệnh giá	81,634,927,000	

Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	81,634,927	81,634,927
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	81,634,927	81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông	81,634,927	81,634,927
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	81,634,927	81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông	81,634,927	81,634,927
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty :

	31/12/2018	01/01/2018
Quỹ đầu tư phát triển	465,882,956,723	465,882,956,723
	465,882,956,723	465,882,956,723

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

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

23 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNGTài sản giữ hộ ⁽¹⁾

	31/12/2018	01/01/2018
	22,737,627,000	22,737,627,000
	22,737,627,000	22,737,627,000

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu bán hàng bất động sản	272,211,942,002	444,159,221,361
Doanh thu bán hàng hoá	1,565,365,212,058	880,899,143,698
Doanh thu bán hàng nông sản	198,588,000	12,643,616,020
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37,586,446,101	40,205,215,473
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	52,127,212,973	12,403,960,567
	1,927,489,401,134	1,390,311,157,119

25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2018	Năm 2017
Hàng bán bị trả lại - BĐS	-	2,260,925,500
	-	2,260,925,500

26 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu thuần về bán bất động sản (*)	272,211,942,002	441,898,295,861
Doanh thu thuần về bán hàng hoá	1,565,365,212,058	880,899,143,698
Doanh thu thuần hàng nông sản	198,588,000	12,643,616,020
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	37,586,446,101	40,205,215,473
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	52,127,212,973	12,403,960,567
	1,927,489,401,134	1,388,050,231,619

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2018	Năm 2017
Giá vốn của hàng hóa đã bán bất động sản	199,256,039,107	310,687,338,765
Giá vốn của hàng hóa	1,557,189,011,821	876,325,653,982
Giá vốn của hàng hoá nông sản	189,119,746	12,164,431,672
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	32,427,801,386	35,913,042,076
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	10,454,095,898	6,025,829,886
	1,799,516,067,958	1,241,116,296,381

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	8,121,534,249	25,693,442,663
Lợi nhuận hợp tác liên doanh	2,519,884,268	5,901,134,997

Cổ tức, lợi nhuận được chia	31,345,562,101	34,304,450,634
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (*)	70,090,300,000	16,183,904,900
	112,077,280,618	82,082,933,194
	-	-
(*) Chuyển nhượng phần 51% vốn góp Cty TNHH QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức (30/03/18)	46,986,300,000	-
Chuyển nhượng 5.400.000 CP của Cty CP & ĐT PT Phong Phú (1896/HĐKT-17/07/2018)	9,104,000,000	-
Chuyển nhượng 1.750.000 CP của Cty Vico Quảng Trị (HĐ-28/09/2018)	14,000,000,000	-
29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí lãi vay	51,582,539,717	54,549,140,764
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	4,629,732,056	(3,958,737,493)
	56,212,271,773	50,590,403,271
	-	-
30 THU NHẬP KHÁC	Năm 2018	Năm 2017
Thanh lý công cụ, dụng cụ	909,804,736	-
Phạt vi phạm hợp đồng	4,774,406,796	15,542,210,569
Thu nhập khác	-	56,368,636
	5,684,211,532	15,598,579,205
	-	-
31 CHI PHÍ KHÁC	Năm 2018	Năm 2017
Thanh lý tài sản	-	56,956,006
Chi phí khác	2,531,788,284	1,927,908,165
	2,531,788,284	1,984,864,171
	-	-
32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	Năm 2018	Năm 2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	109,159,756,636	116,382,029,488
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	5,207,455,023	6,218,070,025

Điều chỉnh giảm từ cổ tức , lợi nhuận được chia	(31,345,562,101)	(34,304,450,634)
Tổng lợi nhuận tính thuế	83,021,649,558	88,295,648,879
Thu nhập chịu thuế	83,021,649,558	88,295,648,879
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	16,604,329,912	17,659,129,776
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước		1,045,721,645
Tổng cộng thuế TNDN hiện hành	16,604,329,912	18,704,851,421

33 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Năm 2018	Năm 2017
Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc Cty :	12,377,507,250	11,132,347,400
Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau:		
Tên công ty / Mỗi quan hệ	Giao dịch	Giá trị giao dịch 2018
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết	Thuê văn phòng	1,266,887,640
	Dịch vụ	152,727,273
	Phân phối lợi nhuận 2017	11,268,743,630
	Cổ tức 2018	13,857,200,000
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ	Tạm mượn vốn TDH	10,000,000,000
	Dịch vụ quản lý chung cư...	310,696,900
	Vận hành toa nhà VP CDM	509,090,910
	Thuê văn phòng	106,569,600
Cty Con	Dịch vụ chăm sóc cây xanh	9,181,818
	Tạm mượn vốn TDH	10,000,000,000
	Hoàn trả tiền tạm mượn vốn	2,787,000,000
	Chia lợi nhuận 2016	55,616,746
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Công ty con	Mua hàng	8,550,000
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING		
Công ty con	Thuê văn phòng	32,727,275
	BH linh kiện điện tử	1,426,015,331,831
Cty TNHH Huế Nhà Thủ Đức	Hoàn trả tiền góp vốn	7,150,000,000

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
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết	Cho thuê Kiosque	233,360,040
	Cho thuê ô vựa	19,208,000
	Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
	DV vệ sinh	(36,000,000)
	Lợi nhuận 2017	17,578,080,985

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

Báo cáo tài chính
Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018

Cổ tức 2018	13,857,200,000
Tạm mượn vốn	10,000,000,000

Cty TNHH NƯỚC ĐA TINH KHIẾT
ĐÔNG AN BÌNH

TDH phải trả tiền mượn vốn	(548,747,500)
----------------------------	---------------

Cty TNHH DV Tam Bình TĐ - Cty con

Ký quỹ thuê văn phòng CDM	(13,700,000)
---------------------------	--------------

DV phí quản lý...	-
-------------------	---

TDH tạm cho mượn vốn	10,213,000,000
----------------------	----------------

-

CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING

Cty con

Thuê văn phòng	-
----------------	---

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

34 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí NVL, công cụ dụng cụ	1,683,309,803	1,511,276,064
Chi phí nhân công	26,854,643,820	37,284,878,235
Chi phí khấu hao	5,623,499,415	5,989,787,584
Chi phí dự phòng		3,482,588,675
Chi phí DV mua ngoài	1,604,221,356,785	1,084,927,559,493
Chi phí khác bằng tiền	80,642,344,597	106,955,659,028
Cộng	1,719,025,154,420	1,240,151,749,079

35 THÔNG TIN KHÁC

1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

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

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

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

3 Thông tin hoạt động liên tục

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

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

Báo cáo tài chính
Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018

4 Những thông tin khác

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

Lập ngày 21 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Ngọc Châu



Quan Minh Tuấn



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng