

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 II/ 2019

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 II NĂM 2019

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

Lập, ngày 30 tháng 07 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ II NĂM 2019****Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
TÀI SẢN				
A . Tài sản ngắn hạn	100		1,932,123,086,477	1,631,374,004,805
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V1	98,364,651,790	80,144,291,987
1. Tiền	111		48,364,651,790	80,144,291,987
2 . Các khoản tương đương bằng tiền			50,000,000,000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V2	31,782,761,800	22,008,729,000
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	(33,016,438,707)	(32,790,471,507)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10,000,000,000	-
III. Các khoản phải thu	130		1,064,820,268,277	994,206,392,697
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		304,075,184,101	331,180,129,945
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		166,189,456,651	41,198,291,552
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V3	7,557,440,000	7,557,440,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V4	594,080,244,307	621,352,587,982
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V5	(7,082,056,782)	(7,082,056,782)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	495,992,634,649	395,091,340,484
1. Hàng tồn kho	141		495,992,634,649	395,091,340,484
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		241,162,769,961	139,923,250,637
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V7	47,480,968,002	33,483,879,942
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		71,444,558,879	76,851,467,884
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V8	122,237,243,080	29,587,902,811
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,426,056,318,505	1,471,931,965,635
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V9	324,987,466,541	366,633,827,547
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9.1	14,900,000,000	14,900,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	9.2	310,087,466,541	351,733,827,547
II. Tài sản cố định	220		80,558,059,668	81,958,237,819
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V10	19,001,097,267	20,401,275,418

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ II NĂM 2019****Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
- Nguyên giá	222		29,770,149,726	29,351,216,090
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(10,769,052,459)	(8,949,940,672)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V11	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	V12	56,635,770,393	58,093,687,209
- Nguyên giá	231		76,862,428,986	76,862,428,986
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(20,226,658,593)	(18,768,741,777)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		94,888,637	94,888,637
1. CP sản xuất, KD dài hạn	241			
2. CP XD CB dở dang	242	V13	94,888,637	94,888,637
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V14	954,219,823,361	958,196,923,605
1. Đầu tư vào công ty con	251		607,732,605,566	607,732,605,566
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		276,409,822,300	175,525,122,300
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		96,006,372,220	201,275,372,220
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(25,928,976,725)	(26,336,176,481)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9,560,309,905	6,954,400,818
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V15	7,042,592,359	4,436,683,272
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V16	2,517,717,546	2,517,717,546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3,358,179,404,982	3,103,305,970,440

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ II NĂM 2019****Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
NGUỒN VỐN				
C . Nợ phải trả	300		1,805,899,688,388	1,475,334,195,197
I. Nợ ngắn hạn	310		1,571,182,147,179	1,205,043,102,776
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		195,729,062,175	211,540,143,937
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		350,891,746,166	178,677,050,059
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V17	546,784,287	6,006,846,528
4. Phải trả người lao động	314		72,170,000	88,139,457
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V18	12,588,587,731	12,592,905,845
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V19	260,781,249,586	178,924,700,165
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V20	731,599,131,837	608,475,622,064
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		18,973,415,397	8,737,694,721
II. Nợ dài hạn	330		234,717,541,209	270,291,092,421
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V19	37,810,278,815	37,988,478,815
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V21	196,037,160,102	231,432,511,314
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		870,102,292	870,102,292
D . Vốn chủ sở hữu	400		1,552,279,716,594	1,627,971,775,243
I. Vốn chủ sở hữu	410	V22	1,552,279,716,594	1,627,971,775,243
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		24,063,034,908	99,755,093,557
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5,141,290,626	7,186,836,905
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18,921,744,282	92,568,256,652
Tổng cộng nguồn vốn	440		3,358,179,404,982	3,103,305,970,440

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ II NĂM 2019****Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019**

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 30 tháng 7 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 II NĂM 2019

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý II		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	1,681,403,699,828	450,838,690,425	2,297,849,498,522	969,035,826,036
2.	Các khoản giảm trừ	2	25	-	-	-	-
3.	và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	1,681,403,699,828	450,838,690,425	2,297,849,498,522	969,035,826,036
4.	Giá vốn hàng bán	11	27	1,664,597,188,605	421,009,638,861	2,264,356,081,477	936,240,172,240
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		16,806,511,223	29,829,051,564	33,493,417,045	32,795,653,796
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	23,874,194,398	12,084,046,255	28,043,136,004	70,905,456,400
7.	Chi phí tài chính	22	29	16,111,265,308	15,949,446,330	27,696,069,633	29,779,886,851
	- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		15,741,766,629	13,365,892,174	27,461,479,154	26,353,190,795
8.	Chi phí bán hàng	24		-	1,606,005,570	-	2,769,103,238
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		10,922,853,442	19,838,350,210	18,373,497,236	37,889,196,611
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13,646,586,871	4,519,295,709	15,466,986,180	33,262,923,496
11.	Thu nhập khác	31	30	2,472,040,645	2,190,491,877	3,580,671,150	2,566,033,959
12.	Chi phí khác	32	31	465,389,186	453,573,953	750,979,870	1,168,352,224
13.	Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		2,006,651,459	1,736,917,924	2,829,691,280	1,397,681,735
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		15,653,238,330	6,256,213,633	18,296,677,460	34,660,605,231
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	(219,343,284)	(808,668,168)	(625,066,822)	3,558,461,426
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		15,872,581,614	7,064,881,801	18,921,744,282	31,102,143,805

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 7 năm 2019

Tổng Giám Đốc




Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

CTY CỔ PHẦN PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT-BTC

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ II NĂM 2019

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		18,296,677,460	34,660,605,231
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3,742,038,603	3,361,606,534
- Tăng (giảm) Các khoản dự phòng	03		(181,232,556)	7,579,070,805
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(28,043,136,004)	(104,321,811,982)
- Chi phí lãi vay	06		27,461,479,154	26,353,190,795
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động (08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + ...)	08		21,275,826,657	(32,367,338,617)
- (Tăng), giảm các khoản phải thu	09		(113,012,135,169)	(129,533,111,559)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(100,901,294,165)	(62,932,731,866)
- Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		244,790,757,754	29,983,023,439
- (Tăng), giảm chi phí trả trước	12		(16,602,997,147)	3,856,807,094
- (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	0
- Tiền lãi vay đã trả	14		(27,461,479,154)	(26,560,040,143)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17,035,552,364)	(6,581,654,633)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		3,580,671,150	0
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(750,979,870)	(6,647,980,342)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)	20		(6,117,182,308)	(230,783,026,627)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	21		(883,943,636)	(8,514,527,273)

Chi tiêu	Mã	Thuyết	Luỹ kế từ đầu năm	
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		181,818,182	9,379,090,909
3.Tiền chi cho vay	23		0	(26,700,000,000)
4.Tiền thu hồi cho vay	24		0	305,608,804,934
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(16,745,000,000)	(47,000,000,000)
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11,129,300,000	73,006,300,000
7.Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24,562,136,004	5,890,477,011
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21 + 22 + ... + 26 + 27)	30		18,244,310,550	311,670,145,581
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		681,224,470,048	259,652,272,171
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(593,496,311,487)	(254,416,793,482)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(81,634,927,000)	(81,634,927,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hđ tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		6,093,231,561	(76,399,448,311)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		18,220,359,803	4,487,670,643
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		80,144,291,987	55,216,479,801
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		98,364,651,790	59,704,150,444

Lập ngày 30 tháng 7 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Ngọc Châu



Quan Minh Tuấn




Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ II NĂM 2019

I ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP:

1 Thông tin doanh nghiệp :

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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại sở giao dịch chứng khoán TP.HCM với mã giao dịch là TDH theo giấy phép niêm yết số 83/UBCK-GPNY do UB CK Nhà nước cấp ngày 23/11/2006.

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.

Tại ngày 01/01/2019 Công ty có 106 nhân viên; 30 /06 /2019 : 110 nhân viên.

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 tháp (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

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 Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, P.Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM
2 Cty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, P.Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM
3 Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, thị trấn Lăng Cô, H. Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.
4 Cty CP Thuduchouse Wood Trading	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
5 Cty TNHH Bách Phú Thịnh.	Phường Hiệp Phú, Quận 9, Tp.HCM
6 Cty CP Đầu Tư Lộc Phú Nhân	Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
7 Cty CP Ngoại Thương và Phát Triển đầu Tư TP.HCM	28 Phùng Khắc Khoan, P. Đa Cao, quận 1, TP.HCM

- 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 Nghĩa Phú.	48 Tăng Nhơn Phú, P. Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP HCM
Cty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng.	Số 164 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, Tp.HCM
4 Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS)	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
5 Cty TNHH Quản lý và KD Chợ nông sản Thủ Đức	Số 141 Quốc lộ 1A, P.Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM
6 Cty CP Đầu tư & Khoáng Sản VICO Quảng Trị	Thôn Trà Trì, Xã Hải Xuân, Huyện Hải Lăng, Tỉnh Quảng Trị

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

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. Hình thức sổ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng sổ kế toán: nhật ký chung

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 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
- TSCĐ hữu hình khác	03-05 năm
- Phần mềm máy tính	03-05 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 lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả) có gốc ngoại tệ cuối năm liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên Bả

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Các khoản thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

1	TÀI SẢN	30/06/2019	01/01/2019
	Tiền mặt	43,894,246	72,756,422
	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	48,320,757,544	80,071,535,565
	Các khoản tương đương tiền	50,000,000,000	
		98,364,651,790	80,144,291,987
2	ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	30/06/2019	01/01/2019
2.1	Chứng khoán kinh doanh :	30/06/2019	01/01/2019
	- Cổ phiếu niêm yết :		
	CTCP ĐHTT & BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	2,400,000
	Cổ phiếu CCP XD số 5 (SC5)	156,942	156,942
	Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI)	109,350	
		43,099,200,507	43,099,200,507
	- Cổ phiếu chưa niêm yết :		
	CTCP XNK & ĐT Thừa Thiên Huế	415,364	377,604

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo tài chính

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

Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019

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 Ngõ 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	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>
			<u>11,700,000,000</u>	<u>11,700,000,000</u>
			54,799,200,507	54,799,200,507

2.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh :

<i>Tên chứng khoán</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá trị theo giá thị trường</i>	<i>Giá trị theo sổ sách</i>	<i>Lập dự phòng</i>
Cổ phiếu niêm yết :	(1)	(2)	(3)	(4=3-4)
Tổng Cty CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	4,024,080,000	8,593,500,000	(4,569,420,000)
Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	4,378,681,800	10,227,309,952	(5,848,628,152)
Cty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	1,680,000,000	24,278,390,555	(22,598,390,555)
		10,082,761,800	43,099,200,507	<u>(33,016,438,707)</u>

3 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN:

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

Đối tượng	Thời hạn	Lãi suất	Số tiền
Cty CP dệt may Liên Phương 254/HĐ 08/03/2017	3 tháng	10%/năm	5,000,000,000
Cty TNHH SX Bao Bì Thiên Ý 005/CV 29/9/2018	2 tuần	9%/năm	<u>2,557,440,000</u>
		-	<u>7,557,440,000</u>

4 PHẢI THU KHÁC:

30/06/2019

01/01/2019

- Phải thu ngắn hạn khác :

Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	58,628,113,258	42,592,915,733
Phải thu về lãi tiền cho vay	57,728,298,182	60,954,777,520
Phải thu về cho mượn vốn	69,496,197,558	74,709,197,558
Phải thu hợp đồng hợp tác KD	368,960,052,068	388,636,681,377
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Trường Thọ	4,438,623,780	4,438,623,780
Phải thu về chi hộ chi phí BQL TDH Phước Bình	2,856,434,323	2,856,434,323
Phải thu về chi hộ chi phí BQL TDH Phước Long	1,913,334,434	1,913,334,434
Phải thu CB.CNV : thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN, QPL	1,442,822,750	27,887,876
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	3,298,950,549	3,321,707,737
Phải thu Cty TNHH MTV Lũy Hạt Điều	7,673,472,347	7,673,472,347

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo tài chính

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

Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019

Phải trả CB.CNV	13,064,107,332	-
Phải thu khác	515,968,218	17,799,348,825
Cộng	591,508,878,811	606,416,885,522
- Tạm ứng :	2,497,367,000	14,861,703,970
- Cầm cố thế chấp ký quỹ ký quỹ ngắn hạn :	73,998,496	73,998,496
Tổng cộng phải thu ngắn hạn	594,080,244,307	621,352,587,988
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7,082,056,782)	(7,082,056,782)
6 HÀNG TỒN KHO	30/06/2019	01/01/2019
(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:		
Chi phí kinh doanh các dự án	486,062,122,998	380,932,817,375
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2	10,426,057,302	21,327,221,127
Khu 15,7ha P.Bình Chiểu; Q.Thủ Đức	120,678,982,508	69,719,935,648
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	10,336,774,397
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ	12,971,884,388	12,970,245,985
Khu đất LD 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	1,153,498,659	1,152,985,467
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	7,974,758,087	7,974,758,087
Khu đô thị DVTM Long Hội	7,262,437,012	4,747,034,976
Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9	501,484,593	501,484,593
Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức	33,714,420,592	35,271,036,592
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	215,040,000
Dự án TDH Tocontap	193,647,915,925	151,822,019,517
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	39,062,499,980
DA 39-41-43 Bến Chương Dương P. Nguyễn Thái Bình, Q.1	25,434,211,658	23,351,465,027
Khu đô thị Mới Nam Cần Thơ khu 3 lô 14A (2019)	15,165,107,191	-
Khu đô thị Mới Nam Cần Thơ khu 4 lô 16B (2019)	3,000,000,000	-
TESCO Bình Dương (2019)	2,019,181,818	-
Dự án Phú Mỹ Bà Rịa Vũng Tàu (6/2019)	17,552,909	-
CP dở dang linh kiện điện tử	-	-
Chi phí các công trình xây lắp	9,930,511,651	14,158,523,109

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

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

Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019

Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...	9,930,511,651	14,158,523,109
Cộng	495,992,634,649	395,091,340,484
7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN		
CP trả trước DV phân phối DA Riverview	47,480,968,002	33,483,879,942
	47,480,968,002	33,483,879,942
8 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	30/06/2019	01/01/2019
Thuế GTGT	110,081,813,010	29,587,902,811
Thuế TNDN	11,939,113,840	-
Các loại thuế khác	216,316,230	-
Cộng	122,237,243,080	29,587,902,811
9 CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN:		
9.1 Phải thu về cho vay dài hạn (*)	30/06/2019	01/01/2019
	14,900,000,000	14,900,000,000
	14,900,000,000	14,900,000,000
(*) Cty TNHH 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.		
9.2 Phải thu dài hạn khác :	30/06/2019	01/01/2019
Cty CP dệt may Liên Phương :GV đầu tư DA Phước Long Springtown	47,800,181,984	48,785,169,936
Cty CP HT BĐS Thái Bình Dương (PPI): Bến lức Long An (GĐ2) - 65%	125,122,162,142	125,122,162,142
Cty CP đầu tư và Tạp phẩm SG : GV dự án TDH Tocontap - 65%	76,024,962,250	78,097,589,368
Cty CP DV TM Sài Gòn (Satraseco) : KD cao ốc Văn Phòng Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh Quận Bình Thạnh - 45%	18,047,659,632	18,708,044,068
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	1,020,862,033
Công ty TNHH DV Tam Bình (*)	7,213,000,000	
Cty Cổ phần QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức (**)	27,172,500,000	
Sở kế hoạch & Đầu Tư Dự Án TP Cần Thơ (***)	7,686,138,500	
	310,087,466,541	351,733,827,547

(*) Hợp đồng 3242/HĐ ngày 28/12/2018 hợp tác kinh doanh thời hạn 2 năm,

(**) Hợp đồng 3061/HĐ ngày 05/12/2018 hợp tác kinh doanh thời hạn 3 năm,

(***) Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án khu 3 - Cái Răng Cần Thơ đến 12/2020.

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản CĐ khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	7,095,547,099	20,547,585,020	1,532,283,971	175,800,000	29,351,216,090
Số tăng trong kỳ	-	851,063,636	32,880,000		883,943,636
- Mua sắm mới	-	851,063,636	32,880,000		883,943,636
Số giảm trong kỳ	-	(465,010,000)	-		(465,010,000)
- Thanh lý		(465,010,000)	-		(465,010,000)
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
Số dư cuối kỳ	7,095,547,099	20,933,638,656	1,565,163,971	175,800,000	29,770,149,726
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	(1,658,167,299)	(5,693,773,240)	(1,454,589,025)	(143,411,108)	(8,949,940,672)
Số tăng trong kỳ	(233,381,278)	(2,019,219,599)	(22,687,579)	(8,833,332)	(2,284,121,788)
- Trích khấu hao	(233,381,278)	(2,019,219,599)	(22,687,579)	(8,833,332)	(2,284,121,788)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	(465,010,000)	-		(465,010,000)
- Thanh lý		(465,010,000)			(465,010,000)
Số dư cuối kỳ	(1,891,548,577)	(7,247,982,839)	(1,477,276,604)	(152,244,440)	(10,769,052,460)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu năm	5,437,379,800	14,853,811,780	77,694,946	32,388,892	20,401,275,418
Số dư cuối kỳ	5,203,998,522	13,685,655,817	87,887,367	23,555,560	19,001,097,266

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Quyền sử dụng đất Phần mềm máy tính Tổng 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 - - -

- Thanh lý, nhượng bán - - -

- 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 - - -

- Thanh lý, nhượng bán - - -

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

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯNhà cửa và vật
kiến trúc Tổng cộng**NGUYÊN GIÁ**

Số dư đầu năm 76,862,428,986 76,862,428,986

Số tăng trong kỳ - -

- Khác - -

Số giảm trong kỳ - -

- Thanh lý, nhượng bán - -

Số dư cuối kỳ 76,862,428,986 76,862,428,986

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư đầu năm (18,768,741,777) (18,768,741,777)

Số tăng trong kỳ (1,457,916,816) (1,457,916,816)

- Trích khấu hao (1,457,916,816) (1,457,916,816)

- Tăng khác - -

Số giảm trong năm - -

- Giảm khác - -

- Thanh lý, nhượng bán - -

Số dư cuối năm (20,226,658,593) (20,226,658,593)

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Số dư đầu năm 58,093,687,209 58,093,687,209

Số dư cuối kỳ 56,635,770,393 56,635,770,393

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Xây dựng cơ bản dở dang 30/06/2019 01/01/2019

- Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức 94,888,637 94,888,637

94,888,637 94,888,637

14 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

30/06/2019

01/01/2019

Đầu tư vào công ty con ⁽¹⁾

- 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	6,160,000,000
- 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
- Cty CP Ngoại thương và phát triển đầu tư Tp.HCM (FIDECO)	432,552,446,885	432,552,446,885

TỔNG CỘNG**607,732,605,566 607,732,605,566**

Dự phòng khoản đầu tư vào cty con

(5,958,971,274) (6,321,058,313)

GIÁ TRỊ THUẦN**601,773,634,292 601,411,547,253****Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh ⁽²⁾**

- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	18,130,000,000	18,130,000,000
- Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	129,161,260,800	129,161,260,800
- 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)	368,700,000	1,229,000,000
- Cty CP Đầu Tư & Khoáng Sản VICO Quảng Trị	101,745,000,000	-

TỔNG CỘNG**276,409,822,300 175,525,122,300**

Dự phòng các khoản đầu tư vào cty liên kết

(19,825,389,114) (19,825,389,114)

GIÁ TRỊ THUẦN**256,584,433,186 155,699,733,186****Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác ⁽³⁾****Góp vốn hợp tác kinh doanh**

Cty Cổ phần phát triển Phong Phú -Dewon-TĐ	62,716,515,620	62,716,515,620
- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (chuyển nhượng T6/19)	-	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 CP Đầu Tư & Khoáng Sản VICO Quảng Trị (chuyển lên liên kết)	-	95,000,000,000

TỔNG CỘNG**96,006,372,220 201,275,372,220**

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

(144,616,337) (189,729,054)

GIÁ TRỊ THUẦN**95,861,755,883 201,085,643,166****Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn ⁽⁴⁾****Cộng đầu tư tài chính dài hạn****(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	Lĩnh vực hoạt động
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 PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo tài chính

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

Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019

Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75.00%	75.00%	KD BĐS
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%	KD BĐS
Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (PDC)	43.00%	43.00%	KD BĐS

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết

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%	KD BĐS
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	20.00%	20.00%	KD BĐS
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	22.49%	Đầu tư tài chính
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	24.58%	24.58%	Quảng cáo
Cty CP Đầu tư & Khoáng Sản VICO Quảng Trị	24.68%	24.68%	Khai thác & chế biến khoáng sản

(4) Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn : Tỷ lệ sở hữu **Vốn chủ sở hữu** Giá trị sổ sách Dự phòng giảm giá
Công ty con : **(5,958,971,274)**

Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình (1)	100.00%	17,741,234,525	23,406,021,605	(5,664,787,080)
Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức (1)	100.00%	5,865,815,806	6,160,000,000	(294,184,194)
Cty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	98.00%	200,000,000	200,000,000	0

Công ty liên kết **(19,825,389,114)**

Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	22,49%	48,700,753,257	135,000,000,000	(19,408,700,593)
Cty CP Xúc Tiến Thương Mại Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS)	24.58%	812,311,479	1,229,000,000	(416,688,521)

Công ty Đầu tư tài chính dài hạn khác **(144,616,337)**

Cty CP Thông Đức	0.49%	865,383,663	1,010,000,000	(144,616,337)
------------------	-------	-------------	---------------	---------------

TỔNG CỘNG
(25,928,976,725)
15 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Sửa chữa văn phòng ...

Môi giới dự án Citrine - Tocontap Q.9

30/06/2019 01/01/2019

7,042,592,359 4,436,683,272

7,042,592,359 4,436,683,272
16 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

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

2,517,717,546 2,517,717,546

2,517,717,546 2,517,717,546
17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế GTGT (V7)

Số đầu kỳ Số PS phải nộp Số đã nộp Số cuối kỳ

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

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

Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019

Thuế TNDN (V7)	5,721,505,346	41,546,695,515	47,268,200,861	-
Thuế thu nhập cá nhân (V7)	285,341,182	3,945,775,960	3,905,462,855	325,654,287
Tiền thuê đất		1,003,456,907	782,326,907	221,130,000
	6,006,846,528	46,495,928,382	51,955,990,623	546,784,287

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.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN :

	30/06/2019	01/01/2019
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
Tổng cộng	12,588,587,731	12,592,905,845

19 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	30/06/2019	01/01/2019
KPCĐ	92,909,266	501,954,592
BHXXH	-	127,486,905
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8,103,620,166	13,444,440,244
Phải trả trái tức cho trái chủ	1,264,641,000	1,264,641,000
Phải trả cổ tức cho cổ đông	81,700,936,000	66,000,000
Phải trả lãi vay	-	3,491,088,118
Phải trả Cty CP Đầu Tư & TM Tạp Phẩm SG : Thu hộ tiền bán đất DA Tocontap	143,313,617,061	143,313,617,061
Phải trả lãi hợp tác KD	2,830,732,870	2,682,875,877
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town	-	984,988,521
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ	2,291,721,074	2,260,875,349
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1,572,776,643	1,957,119,046
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long	1,585,011,031	1,582,458,697
Phải trả trái phiếu	6,394,800,000	6,394,800,000
Phải trả tạm mượn vốn - Cty FDC +DAB	11,248,747,500	548,747,500
Khác	381,736,975	303,607,255
	260,781,249,586	178,924,700,165

PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3,308,867,434	3,322,067,434
Phải trả dài hạn khác:		
- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2	19,519,525,782	19,519,525,782
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty cp Dệt May Liên Phương	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.	135,506,556	135,506,556

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

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

Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019

Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với		
- Công ty TNHH XD Văn Lang.	8,039,260,343	8,039,260,343
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh khu CN Hoà Lân, TX Thuận An, Bình		
- Dương Cty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Lê Phong.	-	165,000,000
Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP Thương mại ĐT BĐS Dương		
- Trần	100,000,000	100,000,000
- Cty CP bất động sản UNIHOMES	6,622,033,700	6,622,033,700

37,810,278,815 37,988,478,815

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

30/06/2019 01/01/2019

Vay ngắn hạn (*)	579,518,126,625	466,815,135,109
- Vay ngân hàng	559,116,376,625	446,413,385,109
- Vay tổ chức khác	20,401,750,000	20,401,750,000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	152,081,005,212	141,660,486,955
	731,599,131,837	608,475,622,064

(*) Chi tiết vay ngắn hạn:

Vay ngân hàng	559,116,376,625	446,413,385,109
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (1)	19,773,087,475	13,647,369,117
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (2)	125,044,181,100	205,648,766,947
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (3)	134,300,028,050	134,035,456,875
- NH TMCP HD BANK) (4)	230,000,000,000	93,081,792,170
- NH Việt Com Bank - CN kỳ Đồng (5)	49,999,080,000	-
Vay tổ chức khác	20,401,750,000	20,401,750,000
- Cty CP PTN Phong Phú- Daewon Thủ Đức (6)	20,401,750,000	20,401,750,000
	579,518,126,625	466,815,135,109

() Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả**

30/06/2019 01/01/2019

NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Vietbank)	62,138,902,854	64,278,826,854
NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (6)	44,808,769,026	32,248,326,769
NH TMCP HDBANK (7)	45,133,333,332	45,133,333,332

152,081,005,212 141,660,486,955

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**(1) 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 19.773.087.475 đồng.

(2) 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 125.044.181.100 đồng.

(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 10.333.388.865đồng.

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 123.966.639.185đồng.

(4) Hợp đồng tín dụng số 12388/18/MN/HĐTD ngày 21/6/2018 HD Bank:

Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000đồng.

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 120.000.000.000đồng.

Hợp đồng tín dụng số 8386/19/HĐTD 17/04/2019 - NH HD Bank

Hạn mức tín dụng: 60.000.000.000 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 60.000.000.000đồng.

Hợp đồng tín dụng số 20069/19MN/HĐTD 14/06/2019 - NH HD Bank

Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 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 30.000.000.000đồng.

Hợp đồng Hạn Mức TD ngày 28.06.209.01 - NH HD Bank

Hạn mức tín dụng: 45.000.000.000 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 20.000.000.000đồng.

(5) Hợp đồng 005/KHDN/19MN ngày 17.06.2019- NH Việt Com Bank- CN Kỳ Đồng:

Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 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 49.999.080.000đồng.

6) 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.

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh 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.

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

30/06/2019

01/01/2019

Vay dài hạn (*)

- Vay ngân hàng

196,037,160,102 231,432,511,314

Nợ dài hạn khác

196,037,160,102 231,432,511,314

(*) Chi tiết vay dài hạn

Vay Ngân hàng

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

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

Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019

- NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)	50,000,000,000	80,000,000,000
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (2)	78,098,826,765	60,927,511,312
- NH TMCP HD BANK (3)	67,938,333,337	90,505,000,002
	196,037,160,102	231,432,511,314

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 50 tỷ đồng;
- Mục đích vay: VLĐ
- Thời hạn cho vay: 120tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur ; P.Nguyễn Thái bình; Q.1- TP.HCM
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 22.500.000.000 đồng. 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 27.500.000.000đồng. 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 2.138.902.854đ

-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 34.231.826.767đồng, Vay dài hạn đến hạn trả 36.575.769.024đồng.

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 700.000.000đồng. 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: 50.000.000.000đồng;
- 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 43.166.999.998đồng. Đến hạn trả : 6.833.000.002đồng.

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 7.948.333.337đồng; đến hạn trả 31.793.333.332đồng.

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 19.990.000.000đồng; Nợ dài hạn đến hạn trả 13.340.000.000đồng.

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	99,755,093,557	1,627,971,775,243
2. Tăng trong kỳ này	-	-	-	18,921,744,282	18,921,744,282
Tăng khác trong kỳ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	18,921,744,282	18,921,744,282
3. Giảm trong kỳ này	-	-	-	94,613,802,931	94,613,802,931
Phân phối LN 2018	-	-	-	12,978,875,931	12,978,875,931
Chia cổ tức 2018	-	-	-	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	24,063,034,908	1,552,279,716,594

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Báo cáo tài chính

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

Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ (%)	30/06/2019	Tỷ lệ (%)	01/01/2019
Vốn góp của các cổ đông	100%	816,349,270,000	100%	816,349,270,000
		816,349,270,000		816,349,270,000

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

	30/06/2019	01/01/2019
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
- Chia 10 % cổ tức 2017 trên mệnh giá	81,634,927,000	

Cổ phiếu

	30/06/2019	01/01/2019
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	81,634,927	81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông	81,634,927	81,634,927

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

- Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần

e) Các quỹ công ty :

	30/06/2019	01/01/2019
Quỹ đầu tư phát triển	465,882,956,723	465,882,956,723
	465,882,956,723	465,882,956,723

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

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

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

	30/06/2019	01/01/2019
Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾	22,737,627,000	22,737,627,000
	22,737,627,000	22,737,627,000

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
Doanh thu bán hàng bất động sản	27,035,617,417	140,059,553,579
Doanh thu bán hàng hoá	2,227,572,628,330	766,325,419,991
Doanh thu bán hàng nông sản	-	198,588,000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35,808,574,041	18,137,546,750
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	7,432,678,734	44,314,717,716
	2,297,849,498,522	969,035,826,036
	-	-
25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
26 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
Doanh thu thuần về bán bất động sản (*)	27,035,617,417	140,059,553,579
Doanh thu thuần về bán hàng hoá	2,227,572,628,330	766,325,419,991
Doanh thu thuần hàng nông sản	-	198,588,000
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	35,808,574,041	18,137,546,750
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	7,432,678,734	44,314,717,716
	2,297,849,498,522	969,035,826,036
	-	-
27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
Giá vốn của hàng hóa đã bán bất động sản	13,391,203,454	146,683,438,770
Giá vốn của hàng hóa	2,216,279,519,300	762,464,043,835
Giá vốn của hàng hoá nông sản	0	201,948,837
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	31,608,109,591	15,453,523,977
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3,077,249,132	7,284,842,072
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		4,152,374,749
	2,264,356,081,477	936,240,172,240
	-	-
28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	6,319,297,289	5,206,685,011
Lợi nhuận hợp tác liên doanh	1,492,883,965	1,844,173,288
Cổ tức, lợi nhuận được chia	16,749,954,750	16,868,298,101
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (*)	3,481,000,000	46,986,300,000

	28,043,136,004	70,905,456,400
(*) Chuyển nhượng phần 51% vốn góp Cty TNHH QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức (30/03/2018)		46,986,300,000
(*) Chuyển nhượng phần 5% Cty TNHH Phúc Thịnh Đức (tháng 6/2019)	3,481,000,000	
29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
Chi phí lãi vay	27,461,479,154	26,353,190,795
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	234,590,479	3,426,696,056
	27,696,069,633	29,779,886,851
30 THU NHẬP KHÁC	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
Thanh lý TSCĐ	181,818,182	909,804,736
Phạt vi phạm hợp đồng	3,182,258,639	1,656,229,223
Thu nhập khác	216,594,329	-
	3,580,671,150	2,566,033,959
31 CHI PHÍ KHÁC	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
Phạt vi phạm hợp đồng	66,369,863	-
Chi phí khác	684,610,007	1,168,352,224
	750,979,870	1,168,352,224
32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	6 tháng đầu năm 2019	6 tháng đầu năm 2018
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18,296,677,460	34,660,605,231
Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(16,749,954,750)	(16,868,298,101)
Tổng lợi nhuận tính thuế	1,546,722,710	17,792,307,130
Thu nhập chịu thuế	1,546,722,710	17,792,307,130
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	309,344,542	3,558,461,426
Điều chỉnh thuế TNDN QT những năm trước	(934,411,364)	-
Thuế TNDN hiện hành	(625,066,822)	3,558,461,426

33 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2018
Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Cty :	7,355,020,280	5,319,974,250
Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau:		
Tên công ty / Mối quan hệ	Giao dịch	Giá trị giao dịch
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết	Thuê văn phòng	633,443,820
	Dịch vụ	65,454,546
	Mua rượu	44,485,000
	Cổ tức 2018- đợt cuối	646,800,000
	Cổ tức 2019- đợt 1	7,252,000,000
	Góp vốn hợp tác KD	27,172,500,000
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ	DV vận hành toà nhà VP	381,818,184
Cty Con	Thuê văn phòng	53,284,800
	DV pano quảng cáo	171,000,000
	Thuê đất đặt bảng QC	22,500,000
	Lợi nhuận hợp tác KD	1,035,425,000
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình - Công ty con	Mua hàng	2,945,455
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING		
Công ty con	Thuê văn phòng	8,181,819
	BH linh kiện điện tử	2,216,279,519,300

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

Tên công ty / Mối quan hệ	Giao dịch	Giá trị khoản (phải trả); phải thu
CTY CP QUẢN LÝ & KD CHỢ NÔNG SẢN THỦ ĐỨC		
Cty liên kết	Cho thuê Kiosque	233,360,040
	Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
	DV vệ sinh	(36,000,000)
	Lợi nhuận 2017	17,578,080,985
	Cổ tức 2018	14,504,000,000
	Tạm mượn vốn	10,000,000,000
	Điện CC TDH Trường Th	(598,250)

Báo cáo tài chính
Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019

Cty TNHH NƯỚC ĐA TINH KHIẾT		
ĐÔNG AN BÌNH - Cty con	TDH phải trả mượn vốn	(548,747,500)
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ - Cty con		
	Ký quỹ thuê vp CDM	(13,700,000)
	DV phí quản lý...	(70,000,000)
	TDH tạm cho mượn vốn	3,000,000,000
	Góp vốn hợp tác KD	7,213,000,000
	Lợi nhuận HT KD	1,035,425,000
	Thuê đất quảng cáo	24,750,000
	Tiền thuê đất 2019	210,871,500
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING		
Cty con	Mua linh kiện điện tử	(17,353,780,750)
CTY CP NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HCM		
Cty con	Phải trả tiền mượn vốn	(10,700,000,000)

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

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2018
34 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí NVL, công cụ dụng cụ	744,728,195	684,514,146
Chi phí nhân công	7,263,050,869	20,064,614,757
Chi phí khấu hao	2,742,038,603	3,361,606,534
Chi phí dự phòng	-	4,152,374,749
Chi phí DV mua ngoài	2,351,912,514,579	932,270,671,123
Chi phí khác bằng tiền	17,741,089,328	16,364,690,780
Cộng	2,380,403,421,574	976,898,472,089

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:

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 30/06/2019

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

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 30 tháng 7 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Ngọc Châu



Quan Minh Tuấn



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng