

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/ 2017

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 2017

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 22 tháng 01 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2017****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
TÀI SẢN				
A Tài sản ngắn hạn	100		1,244,680,577,804	1,104,354,239,663
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V1	55,216,479,801	145,547,431,983
1 Tiền	111		55,216,479,801	145,547,431,983
2 Các khoản tương đương bằng tiền			-	-
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V2	24,281,373,900	55,928,843,400
1 Chứng khoán kinh doanh	121	V2 1	54,799,200,507	86,667,000,507
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122	V2 2	(30,517,826,607)	(30,738,157,107)
III Các khoản phải thu	130		930,799,484,271	647,566,635,908
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		311,782,911,539	180,873,028,324
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		37,477,466,678	3,476,198,355
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V3	290,908,804,934	274,168,747,992
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V4	292,751,448,117	191,169,808,234
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V4	(2,121,146,997)	(2,121,146,997)
IV Hàng tồn kho	140	V 5	173,554,231,291	255,311,328,372
1 Hàng tồn kho	141		173,554,231,291	255,311,328,372
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		60,829,008,541	-
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V6	-	-
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		57,601,778,493	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V7	3,227,230,048	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,504,640,171,259	1,509,071,108,977
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V8	406,548,466,328	457,694,996,517
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	391,648,466,328	442,794,996,517
II. Tài sản cố định	220		76,063,813,188	74,181,947,484
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V9	14,506,850,787	12,624,985,083
- Nguyên giá	222		26,712,856,146	23,986,351,097
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12,206,005,359)	(11,361,366,014)
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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2017****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(13,660,656,315)	(13,660,656,315)
III. Bất động sản đầu tư	230	V11	61,307,660,520	64,589,640,744
- Nguyên giá	231		76,862,428,986	76,862,428,986
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(15,554,768,466)	(12,272,788,242)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		94,888,637	94,888,637
1 CP sản xuất, KD dài hạn	241			
2 CP XD CB dở dang	242	V12	94,888,637	94,888,637
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V13	954,159,154,214	909,533,278,049
1 Đầu tư vào công ty con	251		219,330,158,681	186,460,158,681
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		644,347,569,185	644,347,569,185
3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		106,275,372,220	103,769,058,620
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(15,793,945,872)	(25,043,508,437)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI Tài sản dài hạn khác	260		6,466,188,372	2,976,357,546
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V14	3,948,470,826	458,640,000
2 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V15	2,517,717,546	2,517,717,546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,749,320,749,063	2,613,425,348,640

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2017****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
NGUỒN VỐN				
C . Nợ phải trả	300		1,112,496,503,174	1,003,306,145,623
I Nợ ngắn hạn	310		892,807,095,343	709,309,809,194
1 Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		94,861,079,434	111,144,163,825
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		73,061,707,488	26,470,515,592
3 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V16	276,464,510	8,333,810,261
4 Phải trả người lao động	314		5,466,662,312	7,305,687,360
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V17	12,603,947,573	16,852,450,895
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V18	255,522,694,426	224,714,381,885
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V19	447,820,869,466	312,711,523,546
12 Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		3,193,670,134	1,777,275,830
II. Nợ dài hạn	330		219,689,407,831	293,996,336,429
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7 Phải trả dài hạn khác	337	V20	36,157,145,350	35,377,791,350
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V21	182,662,160,189	257,747,489,037
12 Dự phòng phải trả dài hạn	342		870,102,292	871,056,042
D . Vốn chủ sở hữu	400		1,636,824,245,889	1,610,119,203,017
I. Vốn chủ sở hữu	410	V22	1,636,824,245,889	1,610,119,203,017
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		816,349,270,000	709,883,810,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			816,349,270,000	709,883,810,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		245,984,454,963	352,449,914,963
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		465,882,956,723	465,882,956,723
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		108,607,564,203	81,902,521,331
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3,652,785,820	4,709,774,242
- LNST chưa phân phối kỳ nay	421b		104,954,778,383	77,192,747,089
Tổng công nguồn vốn	440		2,749,320,749,063	2,613,425,348,640

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ IV NĂM 2017****Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

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 22 tháng 01 năm 2018

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 2017

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	267,571,694,206	255,072,736,361	1,390,311,157,119	797,180,638,950
2 Các khoản giảm trừ	2	25	-	666,545,456	2,260,925,500	666,545,456
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	267,571,694,206	254,406,190,905	1,388,050,231,619	796,514,093,494
4 Giá vốn hàng bán	11	27	251,005,167,080	208,442,665,521	1,241,116,296,381	639,078,210,109
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		16,566,527,126	45,963,525,384	146,933,935,238	157,435,883,385
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	25,645,445,783	21,010,520,575	82,082,933,194	74,782,344,980
7 Chi phí tài chính	22	29	17,580,263,713	12,375,505,466	45,079,247,699	62,863,535,234
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15,633,249,613	12,929,491,395	54,549,140,764	56,389,522,063
8 Chi phí bán hàng	24		1,281,715,566	1,940,809,575	3,466,934,155	6,954,738,440
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		22,187,007,628	21,233,287,546	69,768,287,287	63,266,350,122
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,162,986,002	31,424,443,372	110,702,399,291	99,133,604,569
11 Thu nhập khác	31	30	3,116,105,522	2,478,167,118	15,598,579,205	4,263,238,900
12 Chi phí khác	32	31	742,876,679	634,445,765	1,984,864,171	1,716,532,057
13 Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		2,373,228,843	1,843,721,353	13,613,715,034	2,546,706,843
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		3,536,214,845	33,268,164,725	124,316,114,325	101,680,311,412
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	(1,701,178,341)	5,875,053,137	19,245,946,744	18,987,564,323
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17 Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		5,237,393,186	27,393,111,588	105,070,167,581	82,692,747,089

Người lập biểu

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

Quan Minh Tuấn



Ngày 22 tháng 01 năm 2018

CÔNG TẬP KẾ TOÁN ĐỐC
CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHA
THỦ ĐỨC

Người lập biểu: Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ IV NĂM 2017

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy 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		124,316,114,325	101,680,311,412
2 Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5,816,653,094	8,422,862,292
- Tăng (giảm) Các khoản dự phòng	03		(9,469,893,065)	7,345,069,213
- 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		(82,082,933,194)	(70,338,196,070)
- Chi phí lãi vay	06		54,549,140,764	56,389,522,063
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động (08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)	08		93,129,081,924	103,499,568,910
- (Tăng), giảm các khoản phải thu	09		(279,629,198,193)	(126,141,256,714)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10		81,757,097,081	140,733,388,122
-Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		51,659,252,993	83,810,051,977
- (Tăng), giảm chi phí trả trước	12		(3,489,830,826)	1,462,439,374
- (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13		31,867,800,000	0
- Tiền lãi vay đã trả	14		(54,549,140,764)	(56,627,225,983)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(26,513,746,691)	(20,108,233,160)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		146,155,325,264	1,283,837,053
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(156,679,664,941)	(12,195,906,603)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 08 + 09 + 10 + .. + 16 + 17)	20		(116,293,024,153)	115,716,662,976
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6,782,585,489)	(2,307,512,727)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		56,363,636	0
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(47,329,711,113)	(328,294,142,556)

Chi tiêu	Mã	Thuyết	Lũy kế từ đầu năm	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		30,589,654,171	369,659,717,237
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2,506,313,600)	(539,517,155,814)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	197,277,061,487
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		62,899,028,294	25,466,544,422
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21 + 22 + ... + 26 + 27)	30		36,926,435,899	(277,715,487,951)
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	246,759,560,265
3. Tiền thu từ đi vay	33		652,369,980,850	233,847,095,498
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(592,345,963,778)	(407,697,631,797)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(70,988,381,000)	(51,847,407,500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		(10,964,363,928)	21,061,616,466
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(90,330,952,182)	(140,937,208,509)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		145,547,431,983	286,484,640,492
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		55,216,479,801	145,547,431,983

Lập ngày 22 tháng 01 năm 2018

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 2017

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 Sơ 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 trang 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 đầu tư bất động sản,
- dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản
- Bán buôn khoáng sản
- Đào tạo nghề

Tại ngày 31/12/2016 Công ty có 108 nhân viên, 31 /12 /2017 108 nhân viên

4 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường 12 tháng

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

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

- Công ty có các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ
1 Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Số 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
2 Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, P Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh
3 Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, P Tam Bình, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
4 Cty CP Đầu tư Huê Nha Thủ Đức	Lập An, thị trấn Lăng Cô, huyện Phúc Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế
5 Cty CP Thuduchouse Wood Trading	3-5 Pasteur, P Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP HCM
6 Công ty TNHH Bạch Phú Thịnh	Phường Hiệp Phú, Quận 9, Tp HCM
7 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 Chung khoan 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 Phung Khắc Khoan, P Đa Cao, quận 1, Hồ Chí Minh

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

Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12/2017

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 qua hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra

Hang 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.
- 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

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 hóa) 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 hóa), 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 trợ kết quả hoạt động kinh doanh

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể 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 đo 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		30/09/2017	01/01/2017
Tiền mặt				139,908,861	250,567,834
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn				55,076,570,940	145,296,864,149
Các khoản tương đương tiền				-	-
				55,216,479,801	145,547,431,983

2		ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN ,		31/12/2017	01/01/2017	31/12/2017	01/01/2017
Chứng khoán kinh doanh							-
- Tổng giá trị cổ phiếu .							
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (		109,350		109,350		8,593,500,000	8,593,500,000
Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (		156,942		156,942		10,227,309,952	10,227,309,952
NHTMCP Phương Đông (OCB)		-		4,166,218		-	31,867,800,000
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 Khanh Phú		200,000		200,000		2,000,000,000	2,000,000,000
						54,799,200,507	86,667,000,507

(*) 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 TNHH Hoa Tri Thiên	1435/HĐTD-TDH	6 tháng	1,58%/tháng	590,862,171
Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất Việt	0112/HĐVV-25/07/2012	20 ngày		30,000,000
Cho vay khách hàng vay ngắn hạn		31/12/2017	8%/năm	278,287,942,763
Cty CP dệt may Liên Phương	254/HĐTD 8/3/2017	3 tháng	10%/năm	5,000,000,000
Cty CP Đầu Tư PT Phong Phú	2131/HĐ 28/11/2016	3 tháng	10%/năm	7,000,000,000
			-	290,908,804,934

4 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	36,023,973,181	53,008,125,478
Phải thu về lãi tiền cho vay	57,743,445,981	33,864,840,701
Phải thu về cho mượn vốn	77,401,750,000	45,401,750,000
Phải thu hợp đồng hợp tác KD	77,648,681,377	20,583,136,265
Phải thu về chi hộ chi phí BQL CC Trương Thọ	4,438,623,780	4,395,639,379
Phải thu về chi hộ chi phí BQL TDH Phước Bình	2,856,434,323	3,024,609,837
Phải thu về chi hộ chi phí BQL TDH Phước Long	1,585,102,616	
Phải thu CB CNV thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN, QPL	23,858,188	36,295,978
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	3,352,370,079	3,194,033,043
Phải thu Cty TNHH MTV Lũy Hát Điều	7,673,472,347	7,673,472,347
Phải thu khác	8,109,273,827	9,642,670,631
Cộng phải thu khác	278,349,489,711	182,317,077,671
- Tam ứng *	14,344,959,910	8,795,732,067
- Cầm cố thế chấp ký quỹ ký quỹ ngắn hạn *	56,998,496	56,998,496

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

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

Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Tổng cộng phải thu ngắn hạn
Dự phòng phải thu ngắn hạn kho đôi**292,751,448,117**

(2,121,146,997)

191,169,808,234

(2,121,146,997)

5 HÀNG TỒN KHO

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

Chi phí kinh doanh các dự án**160,672,565,277 239,755,468,187**

Khu nhà ở 6,5 ha P Bình An, Q 2

21,427,637,318 21,090,565,757

Khu nhà ở 4 ha Bình Chiểu, Q Thủ Đức

- 101,693,297,839

Khu tại định cư 15,7ha P Bình Chiểu, Q Thủ Đức

35,536,808,663 4,173,929,157

Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q 9

663,995,899 663,995,899

Chung cư TDH Phước Bình, Q 9

15,784,020,398 33,412,568,407

S-Home Phước Long, Q 9

- 22,668,929

Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q TĐ

12,936,929,305 12,779,643,560

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

1,152,472,275 3,303,200,201

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

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

Khu đô thị DVTM Long Hội

21,552,105,755 9,355,267,077

Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9

502,662,593 502,662,593

Chung cư TDH Trương Tho- Quận Thủ Đức

38,548,508,541 39,101,417,434

Khu 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Q Thủ Đức

795,493,248 795,493,248

Dự án TDH Tocontap

2,776,346,363 1,239,999,999

Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1- Bình Dương

1,020,826,832 -

Chi phí KD hat điều nhân

- 3,646,000,000

Chi phí các công trình xây lắp**12,881,666,014 15,555,860,185**

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

12,881,666,014 15,555,860,185

-

-

Tổng cộng**173,554,231,291 255,311,328,372****6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

31/12/2017 01/01/2017

Chi phí quản lý trả trước ngắn hạn

- -

- -

7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

31/12/2017 01/01/2017

Thuế TNDN

3,227,230,048 -

Công

3,227,230,048 -**8 CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN**

31/12/2017 01/01/2017

8 Phải thu về cho vay dài hạn (*)

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

	14,900,000,000	14,900,000,000
(*) Thông Đức vay Hợp đồng vay số 1685/HĐ -TĐ TDH -13 ngày 09/12/2013, HMTD là 28 tỷ, Mục đích vay thanh toán nợ vay ngân hàng, thời hạn cho vay 4 năm tính từ ngày giải ngân 10/12/2013, lãi suất 14% thả nổi theo ngân hàng HDBank		
8 Phải thu dài hạn khác	31/12/2017	01/01/2017
Cty CP dệt may Liên Phương GV đầu tư DA Phước Long Springtown	172,215,177,131	235,163,701,134
Cty CP HT BĐS Thái Bình Dương (PPI) Bến lức Long An (GĐ2) - 65%	124,231,971,856	107,438,931,199
Cty TNHH Thương Mai Tiến Thịnh GV XD trường Trung Học Tiến Thịnh 0,6ha Đường Nguyễn Thi Thập quận 7 - 60%	-	48,000,000,000
Cty CP đầu tư và Tap phẩm SG GV dự án TDH Tocontap - 65%	76,088,692,250	32,847,021,228
Cty CP DV TM Sài Gòn (Satraseco) KD cao ốc Văn Phong Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh Quận Bình Thạnh - 45%	19,112,625,091	19,345,342,956
	391,648,466,328	442,794,996,517

9 . TÀI SẢN CỐ 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	10,481,887,435	11,937,425,145	1,567,038,517	23,986,351,097
Số tăng trong kỳ	-	6,684,721,853	97,863,636	6,782,585,489
- Mua sắm mới	-	6,684,721,853	97,863,636	6,782,585,489
Số giảm trong kỳ	-	4,056,080,440	-	4,056,080,440
- Thanh lý, nhượng bán	-	4,056,080,440	-	4,056,080,440
Số dư cuối kỳ	10,481,887,435	14,566,066,558	1,664,902,153	26,712,856,146
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	5,011,157,093	4,825,770,404	1,524,438,517	11,361,366,014
Số tăng trong kỳ	278,124,816	2,239,403,614	17,144,440	2,534,672,870
- Trích khấu hao	278,124,816	2,239,403,614	17,144,440	2,534,672,870
Số giảm trong năm	-	1,690,033,525	-	1,690,033,525
- Thanh lý, nhượng bán	-	1,690,033,525	-	1,690,033,525
Số dư cuối kỳ	5,289,281,909	5,375,140,493	1,541,582,957	12,206,005,359
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	5,470,730,342	7,111,654,741	42,600,000	12,624,985,083
Số dư cuối kỳ	5,192,605,526	9,190,926,065	123,319,196	14,506,850,787

10 TÀI SẢN CỐ 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

	Nha cửa	Cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	76,862,428,986	76,862,428,986
Số tăng trong kỳ	-	-
- Mua sắm mới	-	-
Số dư cuối kỳ	76,862,428,986	76,862,428,986
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	12,272,788,242	12,272,788,242
Số tăng trong kỳ	3,281,980,224	3,281,980,224
- Trích khấu hao	3,281,980,224	3,281,980,224
Số giảm trong năm		
Số dư cuối năm	15,554,768,466	15,554,768,466
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu năm	64,589,640,744	64,589,640,744
Số dư cuối kỳ	61,307,660,520	61,307,660,520

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2017	01/01/2017
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

	31/12/2017	01/01/2017
Đầu tư vào công ty con ⁽¹⁾	219,330,158,681	186,460,158,681
- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	37,000,000,000	37,000,000,000
- Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	24,889,158,681	24,889,158,681
- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4,200,000,000	4,200,000,000

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

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

Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

- Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	13,310,000,000	13,310,000,000
- Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading	10,431,000,000	6,831,000,000
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129,300,000,000	100,230,000,000
- Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	200,000,000	
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh ⁽²⁾	644,347,569,185	644,347,569,185
- Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	129,161,260,800	129,161,260,800
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	54,400,000,000	54,400,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	309,661,500	309,661,500
- Công ty Cổ phần Chung khoan 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	106,275,372,220	103,769,058,620
- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (**)	10,269,000,000	10,269,000,000
- Cty Cổ phần dệt may Liên Phương	32,279,856,600	29,773,543,000
- Cty Cổ Phần Thông Đức	1,010,000,000	1,010,000,000
- Cty Cổ phần phát triển Phong Phú -Dewon-TĐ	62,716,515,620	62,716,515,620
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ⁽⁴⁾	(15,793,945,872)	(25,043,508,437)
Cộng đầu tư tài chính dài hạn	954,159,154,214	909,533,278,049

(1) Chi tiết đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	100 00%	100 00%	Dịch vụ
Cty TNHH Nước đa tinh khiết Đồng An Bình	100 00%	99 60%	Sản xuất nước đa
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	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	40 00%	40 00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	27 00%	27 00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	20 00%	20 00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chung khoan 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	3,499,200,000	8,593,500,000	(5,094,300,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	3,994,173,900	10,227,309,952	(6,233,136,052)
Công ty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	5,088,000,000	24,278,390,555	(19,190,390,555)
Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư	16.611,715	438,549,276,000	432,552,446,885	
				(30,517,826,607)

(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 Đa Tỉnh Khiết Đông An Bình (1)	100%	17,993,629,886	24,889,158,681	(6,895,528,795)
Cty CP Đầu tư Huế Nha Thu Đức (1)	100%	12,451,073,613	13,310,000,000	(858,926,387)
Công ty liên kết				
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	85,647,518,386	26,695,200,000	(7,433,073,115)
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)
				(15,793,945,872)

14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Sửa chữa văn phòng

Môi giới

31/12/2017	01/01/2017
3,948,470,826	458,640,000
-	-
3,948,470,826	458,640,000

15 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI

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

31/12/2017	01/01/2017
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

Thuế GTGT

01/01/2017	Số Phải nộp	Số đã nộp	31/12/2017
4,789,767,678	722,243,761	5,512,011,439	-

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

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

Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Thuế TNDN (V7)	2,994,848,254	20,291,532,500	26,513,746,691	(3 227,365,937)
Thuế thu nhập cá nhân	549,194,329	5,645,504,934	5,918,234,753	276,464,510
Tiền sử dụng đất		73,214,429,000	73,214,429,000	
Tiền thuê đất		8,631,716,848	8,631,716,848	
Thuế khác		1,159,171,146	1,159,171,146	
	8,333,810,261	109,664,598,189	120,949,309,877	(2,950,901,427)

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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

	31/12/2017	01/01/2017
CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2	12,588,587,731	12,588,587,731
CP thi công XD hạ tầng kỹ thuật TDH Phước Long	-	4,200,000,000
CP thu lao thu tiền cho thuê ô vữa CDM	15,359,842	63,863,164
	12,603,947,573	16,852,450,895

18 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
Kinh phí công đoàn	637,211,199	457,082,160
Bảo hiểm xã hội	129,878,705	103,186,905
Bảo hiểm y tế	-	233,252
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	2,682,875,877	2,721,549,457
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2,570,000,000	5,805,000,000
Phải trả cổ tức, trả tức cho cổ đông	1,330,641,000	1,343,041,150
Phải trả lãi vay	-	2,497,624,317
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	104,623,386,522	108,695,000,000
Phải trả, phải nộp khác	6,758,501,735	2,208,700,563
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town	125,065,455,716	86,883,712,988
Ban quản trị Chung cư TDH Trương Thọ	2,230,050,919	3,001,081,646
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1,920,902,671	1,608,725,343
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long	1,178,990,082	2,944,944,104
Phải trả trái phiếu	6,394,800,000	6,444,500,000
	255,522,694,426	224,714,381,885

19 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
Vay ngắn hạn (*)	344,457,688,134	163,664,931,546
- Vay ngân hàng	294,055,938,134	138,664,931,546
- Vay tổ chức khác	50,401,750,000	25,000,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	103,363,181,332	149,046,592,000
	447,820,869,466	312,711,523,546

(*) Chi tiết vay ngắn hạn

31/12/2017 01/01/2017

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

Vay ngân hàng	294,055,938,134	138,664,931,546
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (1)	17,418,221,068	23,189,759,837
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP HCM (Việt Bank) (2)	125,897,432,364	21,656,397,622
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (3)	125,245,282,010	93,818,774,087
- NH TMCP HD BANK) (4)	25,495,002,692	
Vay tổ chức khác	50,401,750,000	25,000,000,000
- Cty CP PTN Phong Phú- Daewon Thủ Đức (5)	20,401,750,000	25,000,000,000
- Cty CP PTN Daewon Thủ Đức (6)	15,000,000,000	-
- Cty TNHH Bách phú Thịnh (7)	15,000,000,000	-
	344,457,688,134	163,664,931,546
(**) Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả	31/12/2017	01/01/2017
Ngân hàng VN Thương Thịnh Vương VP Bank	17,350,000,000	114,195,000,000
NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Vietbank)	64,279,848,000	33,451,592,000
NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (6)	1,400,000,000	1,400,000,000
NH TMCP HDBANK (7)	20,333,333,333	
	103,363,181,333	149,046,592,000

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn
1 Hợp đồng tín dụng số 197/16/HDTĐHM/NHCT946-TDH 17/08/2016 -NH TMCP CT VN- CN Đông Sài Gòn

- Hạn mức tín dụng 24 000 000 000 đồng,
- Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh,
- Thời hạn cho vay 12 tháng,
- Lãi suất cho vay thả nổi cơ điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay đảm bảo bằng tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 4 815 303 646đồng

Hợp đồng tín dụng số 251/17/HDTĐHM/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 9 tháng,
- Lãi suất cho vay thả nổi cơ điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 12 602 917 422đồng

(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 cơ điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay thế chấp tại sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 125 897 432 364đồng

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

- Hạn mức tín dụng 110 000 000 000 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 tại sân
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 27 756 325 082 đồng

Hợp đồng tín dụng số 80/2017/HĐTD-HCM 23/01/2017 - NH TM CP Tiên Phong (TP Bank)

- Hạn mức tín dụng 110 000 000 000 đồng
- Mục đích vay bổ sung vốn lưu động,
- Thời hạn cho vay 6 tháng,
- Lãi suất cho vay thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay thế chấp tại sân
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 97 488 956 928 đồng

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

- Hạn mức tín dụng 35 000 000 000 đồng
- 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 tại sân
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 25 495 002 692 đồng

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

- Hạn mức tín dụng 25 000 000 000 đồng
- 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

(6) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐ ngày 29/9/2017 -Cty CP Phát Triển Nha Daewon - Thủ Đức

- Hạn mức tín dụng 15 000 000 000 đồng
- doanh,
- Thời hạn của hợp đồng 2 tháng,
- Lãi suất cho vay 7% năm,
- Các hình thức bảo đảm tiền vay Tín chấp,
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 15 000 000 000 đồng

(7) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐ ngày 30/10/2017- Cty TNHH Bach Phú Thịnh

- Hạn mức tín dụng 15 000 000 000 đồng
- doanh,
- Thời hạn của hợp đồng 2 tháng,
- Lãi suất cho vay 7% năm,
- Các hình thức bảo đảm tiền vay Tín chấp,
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 15 000 000 000 đồng

20 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn
Phải trả dài hạn khác

	31/12/2017	01/01/2017
	3,085,817,669	2,959,690,669
	33,071,327,681	32,418,100,681

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

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

Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2	24,019,525,782	24,019,525,782
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty Đầu Tư Phước Long	85,085,000	85,085,000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi	212,456,556	174,229,556
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang	8,039,260,343	8,039,260,343
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh khu CN Hoa Lân, TX Thuận An, Bình Dương Cty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Lê Phong	615,000,000	-
Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP Thương mại ĐT BĐS Dương Trần	100,000,000	100,000,000
	36,157,145,350	35,377,791,350

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Vay dài hạn (*)

- Vay ngân hàng

31/12/2017	01/01/2017
182,662,160,189	257,747,489,037
182,662,160,189	257,747,489,037
182,662,160,189	257,747,489,037

(*) Chi tiết vay dài hạn

Vay Ngân hàng

- NH TMCP VN Thương Tin CN HCM (Viet bank)(1)
- NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank) (2)
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (3)
- NH TMCP HD BANK (4)

31/12/2017	01/01/2017
144,278,826,854	222,182,489,037
-	31,365,000,000
2,800,000,000	4,200,000,000
35,583,333,335	-
182,662,160,189	257,747,489,037

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 cơ điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay QSD nha 3-5 Pasteur , P Nguyễn Thái bình, Q 1- TP HCM
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 30 000 000 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 cơ điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay Đảm bảo tại sản
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 110 000 000 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 cơ điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay Đảm bảo tại sản
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 4.278 826 854đồng Vay dài hạn đến hạn trả 4.279 848 000đ

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

- Hạn mức tín dụng 364 560 000 000VND,
- Mục đích vay bổ sung vốn lưu động,
- Thời hạn cho vay 84 tháng,
- Lãi suất cho vay thả nổi cơ điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay thế chấp tài sản, cổ phiếu PPI, SC5, PVI
- Dư nợ dài hạn đến hạn trả là 17 350 000 000đồng

(3) Hợp đồng tín dụng số 02/10-09 15/HĐTDDH/TP ngày 09/10/2015 - NH TM CP Tiên Phong(TP Bank)

- Hạn mức tín dụng 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 tại sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 2 800 000 000đồng Đến hạn trả 1 400 000 000đồng

⁽⁴⁾ **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 35 583 333 335đồng, đến hạn trả 20 333 333 332 đồng

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

22 ' NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

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	709,883,810,000	352,449,914,963	465,882,956,723	81,902,521,331	1,610,119,203,017
2. Tăng trong kỳ này	106,465,460,000	-	-	105,204,778,383	211,670,238,383
Tăng trong kỳ	106,465,460,000		-	-	106,465,460,000
Lợi nhuận tăng trong kỳ		-	-	105,204,778,383	105,204,778,383
3. Giảm trong kỳ này	-	106,465,460,000	-	78,499,735,511	184,965,195,511
Phát hành cổ phiếu	-	106,465,460,000	-	-	106,465,460,000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (tạm trích 2017)				250,000,000	250,000,000
Phân phối LN				6,076,984,564	6,076,984,564
Giảm khác				1,180,332,447	1,180,332,447
Chia cổ tức 2016				70,992,418,500	70,992,418,500
4. Số dư cuối kỳ này	816,349,270,000	245,984,454,963	465,882,956,723	108,607,564,203	1,636,824,245,889

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2017	Tỷ lệ	01/01/2017
	(%)		(%)	
Vốn góp của các cổ đông	100%	816,349,270,000	100%	709,883,810,000
	100%	816,349,270,000	100%	709,883,810,000

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

	31/12/2017	01/01/2017
2 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	816,349,270,000	709,883,810,000
- Vốn góp đầu năm	709,883,810,000	419,647,260,000
- Vốn góp tăng trong kỳ (2017 phát hành CP = Vốn thặng dư)	106,465,460,000	290,236,550,000
- Vốn góp cuối kỳ	816,349,270,000	709,883,810,000
d) Cổ tức, lợi nhuận đã chia trong năm	70,988,381,000	51,847,407,500
- Chia 10 % cổ tức 2016 trên mệnh giá		

Cổ phiếu	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	81,634,927	70,988,381
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chung	81,634,927	70,988,381
- Cổ phiếu phổ thông	81,634,927	70,988,381
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	81,634,927	70,988,381
- Cổ phiếu phổ thông	81,634,927	70,988,381
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10 000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty

Quỹ đầu tư phát triển

	31/12/2017	01/01/2017
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 HỒ, NHẬN GIA CÔNG

Tại sản giữ hồ ⁽¹⁾

	31/12/2017	01/01/2017
Tại sản giữ hồ ⁽¹⁾	22,737,627,000	22,737,627,000
	22,737,627,000	22,737,627,000

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017	Năm 2016
Doanh thu bán hàng bất động sản	444,159,221,361	428,287,276,078
Doanh thu bán hàng hoá	880,899,143,698	266,814,045,284
Doanh thu bán hàng nông sản	12,643,616,020	55,478,133,753
Doanh thu cung cấp dịch vụ	40,205,215,473	35,100,410,719
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	12,403,960,567	11,500,773,116
	1,390,311,157,119	797,180,638,950

25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2017	Năm 2016
Hàng bán bị trả lại - BĐS	2,260,925,500	666,545,456
	2,260,925,500	666,545,456

26 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017	Năm 2016
Doanh thu thuần về bán bất động sản (*)	441,898,295,861	427,620,730,622
Doanh thu thuần về bán hàng hoá	880,899,143,698	266,814,045,284
Doanh thu thuần hàng nông sản	12,643,616,020	55,478,133,753
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	40,205,215,473	35,100,410,719
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	12,403,960,567	11,500,773,116
	1,388,050,231,619	796,514,093,494

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
Giá vốn của hàng hóa đã bán bất động sản	310,687,338,765	283,059,738,347
Giá vốn của hàng hóa	876,325,653,982	265,389,091,188
Giá vốn của hàng hoá nông sản	12,164,431,672	54,293,000,942
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	35,913,042,076	30,306,202,660
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	6,025,829,886	6,030,176,972
	1,241,116,296,381	639,078,210,109

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	25,708,725,276	47,706,658,569
Lợi nhuận hợp tác liên doanh	2,885,852,384	4,264,085,288
Cổ tức, lợi nhuận được chia	34,304,450,634	10,331,537,501
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (*)	19,183,904,900	12,300,000,000
Khác	-	180,063,622

	82,082,933,194	74,782,344,980
(*) Chuyển nhượng phần vốn góp Cty TNHH Thương Mai Tiến Thịnh	3,000,000,000	
(*) Chuyển nhượng 4 166 218 cổ phần OCB	16,183,904,900	
29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí lãi vay	54,549,140,764	56,389,522,063
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(9,469,893,065)	6,474,013,171
	45,079,247,699	62,863,535,234
30 THU NHẬP KHÁC	Năm 2017	Năm 2016
Thanh lý công cụ, dụng cụ	56,363,636	82,982,273
Phạt vi phạm hợp đồng	15,542,210,569	4,178,645,448
Khác	5,000	1,611,179
	15,598,579,205	4,263,238,900
31 CHI PHÍ KHÁC	Năm 2017	Năm 2016
Thanh lý tài sản	56,956,006	-
Chi phí khác	1,927,908,165	1,716,532,057
	1,984,864,171	1,716,532,057
32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	Năm 2017	Năm 2016
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	124,316,114,325	101,680,311,412
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	6,218,070,027	3,589,047,704
Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(34,304,450,634)	(10,331,537,501)
Tổng lợi nhuận tính thuế	96,229,733,718	94,937,821,615
Thu nhập chịu thuế	96,229,733,718	94,937,821,615
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19,245,946,744	18,987,564,323

33 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Năm 2017	Năm 2016
Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc Cty	8,706,135,741	8,048,369,000
Trong qua trình hoạt động kinh doanh, Các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau		

Tên công ty / Mối quan hệ	Giao dịch	Giá trị giao dịch
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Thuê văn phòng	1,266,887,640
	Dịch vụ	196,363,636
	Phân phối lợi nhuận 2016 (đc)	5,530,118,457
	Phân phối lợi nhuận 2017 (đ1,:	15,709,337,355
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ Cty Con	Dịch vụ quản lý chung cư	295,632,490
	Thuê VP	98,979,060
	Phân phối lợi nhuận 2016	55,616,746
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình - Công ty con	Mua hàng	10,080,000
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING		
Công ty con	Thuê văn phòng	32,727,276
	Thuê xe	7,975,940
	Góp vốn	3,600,000,000
Cty TNHH Bách Phú Thịnh	Góp vốn	29,070,000,000
Cty CP Đầu Tư Lộc Phú Nhân	Góp vốn	200,000,000

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 TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Cho thuê Kiosque	233,360,040
	Cho thuê ô vĩa	444,401,600
	Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
	DV vệ sinh	(36,000,000)
	Lợi nhuận 2016, 2017	25,063,270,818
	Điền phải trả	(1,221,310)

Cty TNHH NƯỚC ĐA TINH KHIẾT

ĐÔNG AN BÌNH

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

TDH phải trả (720,000)

Cty TNHH DV Tam Bình TĐ - Cty con

Nhân ký quỹ thuê văn phòng (13,700,000)

DV phí quản lý (224,252,435)

TDH cho mượn vốn 3,000,000,000

Thuê VP 81,657,729

Lợi nhuận 2016 54,287,244

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

Năm 2017

Năm 2016

34 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí NVL, công cụ dụng cụ	1,511,276,064	1,156,450,958
Chi phí nhân công	33,612,562,020	32,320,552,470
Chi phí khấu hao	5,816,653,094	8,422,862,292
Chi phí DV mua ngoài	1,084,927,559,493	501,150,328,116
Chi phí khác bằng tiền	106,955,659,028	41,311,570,735
Cộng	1,232,823,709,699	584,361,764,571

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

4 Những thông tin khác

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Báo cáo tài chính

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

Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017

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 22 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng