

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 HỢP NHẤT QUÝ I/ 2017

QUÝ IV NĂM 2016

STT	Tên hồ sơ	Số trang
1	Bảng cân đối kế toán	1-3
2	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4
3	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	5
4	Bản thuyết minh báo cáo tài chính	6-29

Lập, ngày 26 tháng 04 năm 2017

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2017	01/01/2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1,325,375,508,386	1,185,060,714,338
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V1	178,491,383,105	172,086,700,765
111	1. Tiền		162,703,734,713	156,384,448,876
112	2. Các khoản tương đương tiền		15,787,648,392	15,702,251,889
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V2	61,791,983,000	59,966,863,400
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V2.1	86,705,020,507	86,705,020,507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	V2.2	(28,913,037,507)	(30,738,157,107)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V2.3	4,000,000,000	4,000,000,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	V3	806,384,874,787	690,574,472,430
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		156,334,285,837	181,767,392,754
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		16,732,773,221	11,688,217,897
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V3.1	304,008,804,934	311,468,747,992
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V3.2	331,430,157,792	187,771,260,784
139	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2,121,146,997)	(2,121,146,997)
140	IV. Hàng tồn kho	V4	268,533,075,595	260,848,627,765
141	1. Hàng tồn kho	V4.1	268,533,075,595	260,848,627,765
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	V4.2	0	0
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10,174,191,899	1,584,049,978
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V5	5,477,146,171	648,316,632
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		4,363,184,566	919,898,572
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V6	333,861,162	15,834,774
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		0	0
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1,586,920,790,618	1,615,563,920,787
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	V7	403,889,247,866	482,199,872,784
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V7.1	2,314,817,001	2,983,626,267
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V7.3	14,900,000,000	14,900,000,000
216	6. Phải thu dài hạn khác	V7.2	386,674,430,865	464,316,246,517
220	II. Tài sản cố định		82,088,564,978	83,503,497,008
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V8	18,403,019,403	19,784,313,807
222	- Nguyên giá		46,898,979,864	47,139,640,767
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(28,495,960,461)	(27,355,326,960)
227	3. Tài sản cố định vô hình	V9	63,685,545,575	63,719,183,201
228	- Nguyên giá		77,986,953,241	77,986,953,241
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(14,301,407,666)	(14,267,770,040)
230	III. Bất động sản đầu tư	V10	63,769,145,688	64,589,640,744
231	- Nguyên giá		76,862,428,986	76,862,428,986
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(13,093,283,298)	(12,272,788,242)
240	IV Tài sản dở dang dài hạn :	V11	266,841,632,326	216,413,604,326
241	11. Chi phí SX, KD dài hạn		260,725,943,184	210,297,915,184
242	2. CP XD CB dở dang (*)		6,115,689,142	6,115,689,142

250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	V12	748,047,712,754	753,055,225,816
251	1. Đầu tư vào công ty con		(0)	0
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		644,278,654,135	649,526,156,996
258	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103,769,058,620	103,769,058,620
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		0	(239,989,800)
260	V. Tài sản dài hạn khác	V13	21,543,487,006	15,396,510,374
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V13.1	21,543,487,006	15,396,510,374
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	V13.2	0	0
269	VI. Lợi thế thương mại	V14	741,000,000	405,569,735
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2,912,296,299,004	2,800,624,635,125
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2017	01/01/2017
300	C NỢ PHẢI TRẢ		1,072,654,941,133	1,029,674,292,954
310	I. Nợ ngắn hạn		734,730,234,978	727,721,968,300
311	2. Phải trả cho người bán ngắn hạn		103,905,687,239	111,651,116,290
312	3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		25,017,842,525	27,330,912,612
313	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V15	3,131,532,793	13,655,876,123
314	5. Phải trả người lao động		10,939,107,262	14,413,250,375
315	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	V16	16,822,522,525	16,986,044,695
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V17	209,613,407,669	222,385,888,755
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V18	361,362,483,307	312,711,523,546
322	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3,937,651,658	8,587,355,904
330	II. Nợ dài hạn		337,924,706,155	301,952,324,654
331	1. Phải trả người bán dài hạn		0	0
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		1,310,400,000	3,538,080,000
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
337	7. Phải trả dài hạn khác	V19	80,572,357,930	35,584,957,930
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V20	250,932,998,037	257,747,489,037
341	11. Thuế TN hoãn lại phải trả		4,237,894,146	4,210,741,645
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		871,056,042	871,056,042
400	D VỐN CHỦ SỞ HỮU		1,839,641,357,871	1,770,950,342,171
410	I. Vốn chủ sở hữu	V21	1,710,730,915,595	1,666,464,326,608
411	1. Vốn góp chủ sở hữu		709,883,810,000	709,883,810,000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		709,883,810,000	709,883,810,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		352,449,914,963	352,449,914,963
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		0	0
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		484,239,185,063	484,239,185,063
419	9. Quỹ hỗ trợ xấp xếp doanh nghiệp		0	0
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		164,158,005,569	119,891,416,582
421a	- LNST chưa PP lũy kế cuối kỳ trước		115,047,170,204	17,115,101,828
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		49,110,835,365	102,776,314,754
429	II Lợi ích cổ đông không kiểm soát		128,910,442,276	104,486,015,563
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2,912,296,299,004	2,800,624,635,125

CHỈ TIÊU

Thuyết
minh

31/03/2017

01/01/2017

2.	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	V22	27,043,058,000	27,043,058,000
5.	Ngoại tệ các loại (USD)		1924,21	1924,21
	- Đồng Dollar Mỹ (USD)		1924,21	1924,21

Lập ngày 26 tháng 4 năm 2017

Tổng Giám Đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Lê Ngọc Châu



Quan Minh Tuấn



 Nguyễn Vũ Bào Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

QUÝ 1/2017

Mã số	CHỈ TIÊU	TH. minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	245,028,887,742	130,860,444,321
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	1,102,298,636	61,535,000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	243,926,589,106	130,798,909,321
11	4. Giá vốn hàng bán	26	204,505,358,513	113,197,269,381
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		39,421,230,593	17,601,639,940
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	35,987,123,995	25,258,922,620
22	7. Chi phí tài chính	28	8,383,547,430	8,761,982,341
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10,208,667,030	7,744,240,741
24	8. Phần lãi (lỗ) trong Cty liên kết, liên doanh		(1,940,091,912)	-
25	9. Chi phí bán hàng		204,714,385	325,558,296
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		23,244,422,494	17,769,769,538
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		41,635,578,367	16,003,252,385
31	12. Thu nhập khác	29	10,818,981,359	244,414,754
32	13. Chi phí khác	30	121,013,726	127,712,348
40	14. Lợi nhuận khác		10,697,967,633	116,702,406
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		52,333,546,000	16,119,954,791
51	16. Chi phí thuế thu nhập DN hiện hành	32	5,850,169,156	3,128,515,911
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		4,987,856,229	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN		41,495,520,614	12,991,438,880
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	33	58,746,315	-
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		41,436,774,299	12,991,438,880
70	21. Lãi cơ bản	34		
	- Lãi cơ bản trên cổ phiếu		584	310
	- Lãi suy giảm trên cổ phiếu		584	310

Lập ngày 26 tháng 4 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Lê Ngọc Châu



Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Địa chỉ: 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, TP.HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý I năm 2017

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3		
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		52,081,979,044	16,119,954,791
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2,359,658,366	2,606,821,792
- Các khoản dự phòng	03		(1,825,119,600)	1,016,091,600
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10,848,910,537)	12,299,669,227
- Chi phí lãi vay	06		10,222,521,575	7,796,343,518
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(22,753,318,627)	(202,469,357)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động (08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)	08		29,236,810,221	39,636,411,571
- (Tăng), giảm các khoản phải thu	09		61,561,174,410	11,575,744,229
- Tăng , giảm hàng tồn kho	10		(7,678,070,312)	(13,569,724,505)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(9,911,693,170)	233,163,245,132
- (Tăng), giảm chi phí trả trước	12		(10,937,395,488)	(4,498,175,571)
- (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(203,576,046,485)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10,243,601,119)	(7,744,240,741)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10,970,237,504)	(11,880,465,978)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		11,519,868,481	18,632,052,254
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(98,678,977,027)	(13,670,754,784)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)	20		(46,102,121,508)	48,068,045,122
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		-	(1,605,018,182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2,000,000,000)	(269,473,762,950)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9,259,943,058	78,494,199,644
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3,600,000,000)	(524,708,929)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	69,561,930,755
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6,414,429,529	13,011,025,397
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21 + 22 + ... + 26 + 27)	30		10,074,372,587	(110,536,334,265)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		3,600,000,000	524,708,929
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		72,408,259,049	93,175,614,928
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(30,571,790,288)	(59,981,606,675)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3,004,037,500)	(20,982,363,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		42,432,431,261	12,736,354,182
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		6,404,682,340	(49,731,934,961)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		172,086,700,765	305,134,252,578
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		178,491,383,105	255,402,317,617

Lập ngày 26 tháng 4 năm 2017

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 HỢP NHẤT QUÝ 1/2017

I. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 19 ngày 18/07/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ là: 709.883.810.000 VND. Tương đương 70.988.381 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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

Tại ngày 01/12/2016 Công ty mẹ có 108 nhân viên; 31/03/2017 : 108 nhân viên.

Thông tin về các Công ty con như sau:

Tổng số các công ty con: 6 công ty

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 6 công ty.

Thông tin chi tiết về các công ty con :

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
1 Cty TNHH Quản lý & KD Chợ nông sản Thủ Đức (*)	Số 141, quốc lộ 1A, P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100.00%	100.00%	Dịch vụ
2 Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4,KP 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100.00%	99.60%	Sản xuất nước đá
3 Cty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100.00%	100.00%	Dịch vụ
4 Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phước Lộc Tỉnh Thừa Thiên Huế	75.00%	75.00%	Kinh doanh BĐS
5 Cty CP Thuduchouse Wood Trading	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, TP.HCM	100%	100%	KD Nông lâm - sản, thực phẩm, VLXD sản
6 Cty TNHH Bách Phú Thịnh	Phường Hiệp Phú, Q.9, TP.HCM	51.00%	51.00%	KD Bất động sản

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

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết:

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

- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác;
- Sản xuất gạch, ngói, gạch bông (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị;
- Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức;
- Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước công trình;
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư;
- Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép: dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột 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 trắng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan);
- Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại;
- Đại lý ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh nhà;
- Cho thuê nhà, kho bãi, văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.
- Bán buôn khoáng sản
- Đào tạo nghề

III CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

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

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

Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

IV CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

Hình thức kế toán áp dụng

Áp dụng hình thức kế toán : nhật ký chung

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Góp vốn liên doanh

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

Lợi thế thương mại

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

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

Bất lợi kinh doanh

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

Các khoản đầu tư dài hạn

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi ích của cổ đông thiểu số

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả 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 Cty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

Các khoản thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

Bên liên quan

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

Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG BẰNG TIỀN	31/03/2017	01/01/2017
Tiền mặt	1,670,819,096	1,639,138,643
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	161,032,915,617	154,745,310,233
Các khoản tương đương tiền (có kỳ hạn dưới 3 tháng)	15,787,648,392	15,702,251,889
	178,491,383,105	172,086,700,765

2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

2.1 Chứng khoán kinh doanh	SL	31/03/2017	SL	01/01/17	31/03/2017	01/01/2017
Giá trị cổ phiếu :						
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn						
Cổ phiếu NHTMCP Sài Gòn Thương Tín		5,323		5,323	38,020,000	38,020,000
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (*)		109,350		109,350	8,593,500,000	8,593,500,000
Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)		156,942		156,942	10,227,309,952	10,227,309,952
NHTMCP Phương Đông (OCB)		4,166,218		4,166,218	31,867,800,000	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 (CĐ chiến lược)		306,000		306,000	4,500,000,000	4,500,000,000
Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP		320,000		320,000	3,200,000,000	3,200,000,000
Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế		200,000		200,000	2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú		200,000		200,000	2,000,000,000	2,000,000,000
					86,705,020,507	86,705,020,507

(*) Cổ phiếu niêm yết :

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

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
Cổ phiếu niêm yết :				
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	3,499,200,000	8,593,500,000	(5,094,300,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	4,158,963,000	10,227,309,952	(6,068,346,952)
Công ty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	6,528,000,000	24,278,390,555	(17,750,390,555)
Cty CP Ngoại Thương CN Tân Định (FDC)	16,611,715	446,855,133,500	432,552,446,885	
				(28,913,037,507)

2.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn :	31/03/2017	01/01/2017
---------------------------------------	------------	------------

Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng

4,000,000,000 4,000,000,000

4,000,000,000 4,000,000,000

3 CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN:

	31/03/2017	01/01/2017
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	156,334,285,837	181,767,392,754
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	16,732,773,221	11,688,217,897
- Phải thu về cho vay ngắn hạn (3.1)	304,008,804,934	311,468,747,992
- Phải thu ngắn hạn khác (3.2)	331,430,157,792	187,771,260,784
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi :	(2,121,146,997)	(2,121,146,997)
	806,384,874,787	690,574,472,430

3.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn:	Số hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	31/03/2017	01/01/2017
Công ty TNHH Hoa Tri Thiện	1435/HĐTD-TDH	6 tháng	1.58%/tháng	590,862,171	590,862,171
	06/12/HĐ-PTD				
Tạp chí Bất Động Sản Nhà	03/02/2012	12 tháng	20%/năm	30,000,000	30,000,000
Cty Cổ Phần Đầu Tư Kỹ Thuật XD SG			9.5%/năm	-	7,459,943,058
Cty Cổ phần đầu tư Phát Triển Phong Phú		6 tháng	10%/năm	7,000,000,000	7,000,000,000
Cho vay cá nhân		31/12/2017	8%/năm	296,387,942,763	296,387,942,763
				304,008,804,934	311,468,747,992

3.2 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

- Các khoản phải thu khác	221,625,722,229	178,726,888,221
Phải thu về tiền lãi TGNH, cho vay	41,802,364,160	33,913,897,368
Phải thu về lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia	724,383,336	2,118,032,692
Phải thu về tạm cho mượn vốn	70,402,859,716	45,401,750,000
Phải thu về tiền điện các hộ kinh doanh	6,796,962	6,796,962
Phải thu người lao động	96,737,952	-
Phải thu về chi hộ BQL CC Phước Long	628,263,508	
Phải thu về bảo hiểm xã hội, YT, BHTN...	1,172,929,289	36,295,978
Phải thu về chi hộ BQL CC Phước Bình	2,856,434,323	3,024,609,837
Phải thu về chi hộ BQL CC Trường Thọ	4,429,261,296	4,395,639,379
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1,492,504,012	1,492,504,012
Về sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3,399,938,269	3,194,033,043
Cty TNHH MTV Lũy hạt điều	7,673,472,347	7,673,472,347
Phải thu khác	7,777,598,542	14,250,624,624
Cty Đầu tư PT Phong Phú - HT KD nguyên liệu, phụ liệu dệt may (80%)	6,500,000,000	8,500,000,000
Cty cổ phần căn nhà mơ ước - Hợp tác KD phân bón (80%)	200,095,540	5,823,324,620
Cty TNHH Thương Mại EPCO - HT KD nông sản (80%)	6,259,811,645	6,259,811,645
Cty TOCONTAP - HT ĐT khu nhà ở Tocontap	66,202,273,332	42,636,095,714
- Tạm ứng	13,447,437,067	8,987,374,067
- Ký cược ký quỹ ngắn hạn	96,356,998,496	56,998,496
Cộng	331,430,157,792	187,771,260,784

0 -

4 HÀNG TỒN KHO

4.1 Hàng tồn kho :

Hàng mua đang đi đường	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	26,536,282	23,347,523
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	262,992,587,443	251,665,328,372
Hàng hoá	10,820,789	3,656,820,789

Hàng hoá bất động sản
Tổng cộng

5,503,131,081	5,503,131,081
268,533,075,595	260,848,627,765

4.2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

31/03/2017	01/01/2017
0	0

GIÁ TRỊ THUẦN

268,533,075,595	260,848,627,765
------------------------	------------------------

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

Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Quận 2

251,298,903,894 236,109,468,187

Khu nhà ở Bình Chiểu 4ha, Q.Thủ Đức

21,135,015,757 21,090,565,757

Khu Tái định cư P.Bình Chiểu 15,7ha, Q.TĐ

101,990,106,228 101,693,297,839

Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Q.9

4,663,275,332 4,173,929,157

Chung cư TDH Phước Bình, Q.9

663,995,899 663,995,899

S-Home Phước Long, Q.9

33,940,204,830 33,412,568,407

Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức

2,099,183,663 22,668,929

Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ

12,779,643,560 12,779,643,560

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

1,994,200,201 3,303,200,201

Khu đô thị DVTM Long Hội

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

Khu chung cư 5 tầng Phước Bình, Q.9

22,886,581,609 9,355,267,077

Chung cư TDH Trường Thọ, Q. Thủ Đức

502,662,593 502,662,593

Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức

38,006,527,434 39,101,417,434

Dự án TDH Tocontap

795,493,248 795,493,248

1,867,255,453 1,239,999,999

Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp

11,693,683,549 15,555,860,185

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

11,693,683,549 15,555,860,185

262,992,587,443 251,665,328,372

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN:

Chi phí trả trước : quản lý, CCDC, SC...

31/03/2017	01/01/2017
5,477,146,171	648,316,632

5,477,146,171	648,316,632
----------------------	--------------------

6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Thuế GTGT

31/03/2017	01/01/2017
------------	------------

Thuế Thu nhập doanh nghiệp

-	-
---	---

Thuế TNCN

333,861,162	15,834,774
-------------	------------

-	-
---	---

333,861,162	15,834,774
--------------------	-------------------

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN :

7.1 Phải thu dài hạn của khách hàng

31/03/2017	01/01/2017
------------	------------

7.2 Phải thu dài hạn khác

2,314,817,001	2,983,626,267
---------------	---------------

Đầu tư dài hạn (*)

386,674,430,865	464,316,246,517
-----------------	-----------------

Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược

382,669,430,865	460,311,246,517
-----------------	-----------------

7.3 Phải thu về cho vay dài hạn (*)

4,005,000,000	4,005,000,000
---------------	---------------

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

403,889,247,866	482,199,872,784
------------------------	------------------------

7.3 (*) 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.

7.2 - Đầu tư dài hạn (*)

31/03/2017	01/01/2017
------------	------------

Cty CP dệt may Liên Phương :GV khu TT TM Phước Long B (66,9%)

235,163,701,134	235,163,701,134
-----------------	-----------------

Cty CP HT BđS Thái Bình Dương (PPI): Bến lức Long An (GD2) - 65%	108,091,947,148 ✓	107,438,931,199 ✓
Cty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh : GV XD trường Trung Học Tiến Thịnh 0,6ha Đường Nguyễn Thị Thập quận 7 - 60%	-	48,000,000,000 ✓
Cty CP đầu tư và Tạp phẩm SG : GV dự án TDH Tocontap - 65%	3,130,663,352 ✓	32,847,021,228 ✓
Cty CP DV TM Sài Gòn (Satraseco) : KD cao ốc Văn Phòng Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh Quận Bình Thạnh - 45%	18,766,869,231 ✓	19,345,342,956 ✓
Cty CP dệt may Liên Phương - GV hợp tác (69,2%)	11,516,250,000 ✓	11,516,250,000 ✓
Cty TNHH Kim Sơn - Gv hợp tác trồng bắp	6,000,000,000 ✓	6,000,000,000 ✓
	<u>382,669,430,865</u>	<u>460,311,246,517</u>

8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	17,435,744,288	9,170,432,248	15,536,824,788	4,221,184,897	775,454,546	47,139,640,767
Số tăng trong kỳ	-	-	-	31,463,252	-	31,463,252
Tăng khác (*)	-	-	-	-	-	-
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	31,463,252	-	31,463,252
Số giảm trong kỳ	0	0	272,124,155	0	0	272,124,155
- Thanh lý, nhượng	-	-	-	-	-	0
- Giảm khác	-	-	272,124,155	-	-	272,124,155
Số dư cuối kỳ	17,435,744,288	9,170,432,248	15,264,700,633	4,252,648,149	775,454,546	46,898,979,864
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	(9,870,078,497)	(7,289,996,491)	(7,581,512,319)	(1,838,285,107)	(775,454,546)	(27,355,326,960)
Số tăng trong kỳ	214,590,441	(131,959,794)	(1,020,332,542)	(202,931,606)	-	(1,140,633,501)
- Khấu hao	214,590,441	(131,959,794)	(1,020,332,542)	(202,931,606)	-	(1,140,633,501)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	0	0	0	0	0	0
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng	-	-	-	-	-	0
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	(9,655,488,056)	(7,421,956,285)	(8,601,844,861)	(2,041,216,713)	(775,454,546)	(28,495,960,461)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư đầu năm	7,565,665,791	1,880,435,757	7,955,312,469	2,382,899,790	-	19,784,313,807
Số dư cuối kỳ	7,780,256,232	1,748,475,963	6,662,855,772	2,211,431,436	-	18,403,019,403

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH		I Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm		64,083,941,982	13,903,011,259	77,986,953,241
- Mua sắm mới			-	-
- Giảm khác (*)			-	-
Số dư cuối kỳ		64,083,941,982	13,903,011,259	77,986,953,241
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm		(600,381,643)	(13,667,388,397)	(14,267,770,040)
Trích khấu hao		(13,441,380)	(20,196,246)	(33,637,626)
- Tăng khác		-	-	-
- Giảm khác (*)		-	-	-
Số dư cuối kỳ		(613,823,023)	(13,687,584,643)	(14,301,407,666)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				-
Số dư đầu năm		63,483,560,339	235,622,862	63,719,183,201
Số dư cuối kỳ		63,470,118,959	215,426,616	63,685,545,575
10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ				
NGUYÊN GIÁ		Nhà cửa và vật kiến trúc	Cộng	
Số dư đầu năm		76,862,428,986	76,862,428,986	
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		(820,495,056)	(820,495,056)	
- Trích khấu hao		(820,495,056)	(820,495,056)	
Số giảm trong kỳ		0	0	
Số dư cuối kỳ		(13,093,283,298)	(13,093,283,298)	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu năm		64,589,640,744	64,589,640,744	
Cuối kỳ		63,769,145,688	63,769,145,688	
11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN :			Giá gốc	Giá trị hợp lý
(*) Chi phí SX KD dở dang dài hạn				
Cty Bách Phú Thịnh theo chứng thư thẩm định giá 21/CTTĐG 19/4/2017 - AASCN				
Giá trị quyền sử dụng đất			173,554,645,000	236,411,784,000
Chi phí thiết kế			21,920,742,040	21,920,742,040
Giá trị xây dựng			2,210,363,634	2,210,363,634
Chi phí khác			183,053,510	183,053,510
			197,868,804,184	260,725,943,184
(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			31/03/2017	01/01/2017
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort			6,020,800,505	6,020,800,505
Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức			94,888,637	94,888,637
			6,115,689,142	6,115,689,142
12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN				
12.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (1)			31/03/2017	01/01/2017
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú			309,661,500	309,661,500
- Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức			144,506,106,108	144,506,106,108

- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	56,136,545,740	56,136,545,740
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	10,287,419,240	13,159,261,851
- CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương	936,435,119	936,435,119
- CTTNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành	600,000,000	600,000,000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	1,570,000,000	1,570,000,000
- Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (FDC)	429,932,486,428	432,308,146,678
	644,278,654,135	649,526,156,996
	(0)	

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

Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
Cty CP Đầu tư Nghĩa Phú	Tp.Hồ Chí Minh	20.00%	20.00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Phát triển nhà Deawon-TĐ	Tp.Hồ Chí Minh	40.00%	40.00%	Kinh doanh BĐS
Cty LD Thuduchouse Property Venture		100%	100%	Kinh doanh BĐS
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	Tp.Hồ Chí Minh	27.00%	27.00%	Kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	Tp.Hồ Chí Minh	22.49%	22.49%	Đầu tư tài chính
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	TP.HCM	30.00%	30.00%	Kinh doanh BĐS
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM	TP.HCM	31.64%	31.64%	Quảng cáo, tư vấn
Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển ĐT TP.HCM (FPC)		43.00%	43.00%	Kinh doanh BĐS, dịch vụ

12.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác :

	31/03/2017	01/01/2017
Cty Cổ phần dệt may Liên Phương	29,773,543,000	29,773,543,000
Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	10,269,000,000	10,269,000,000
Cty CP Phát Triển Phong Phú Daewon Thủ Đức	62,716,515,620	62,716,515,620
Cty Cổ Phần Thông Đức	1,010,000,000	1,010,000,000
	103,769,058,620	103,769,058,620

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/03/2017	01/01/2017
Chi phí QC, bán hàng, quản lý, CCDC	5,779,493,557	490,280,008
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	9,282,931,434	8,407,749,811
GTCL, CCDC xuất dùng chưa phân bổ		-
Tiền thuê ô vữa dài hạn	6,454,373,217	6,498,480,555
Chi phí trả trước dài hạn khác	26,688,798	-
	21,543,487,006	15,396,510,374

13.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

	31/03/2017	01/01/2017
	-	-
	-	-

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Quý 1/2017	Năm 2016
Số dư đầu năm	405,569,737	148,313,708
Số tăng trong năm	364,031,041	415,968,959

Số đã phân bổ vào chi phí trong kỳ (*)	28,600,778	158,712,930
Số cuối kỳ	741,000,000	405,569,737
(*) Của Cty Bách Phú Thịnh		
15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	31/03/2017	01/01/2017
Thuế Giá trị gia tăng	1,031,035,731	6,336,547,913
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1,710,921,008	6,534,398,672
Thuế Thu nhập cá nhân	384,997,654	780,393,418
Thuế Tài nguyên	4,578,400	4,536,120
	3,131,532,793	13,655,876,123
16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN	31/03/2017	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 HT kỹ thuật TDH Phước Long	4,200,000,000	4,200,000,000
Trích trước CP thù lao thu tiền cho thuê ô vữa CDM....	33,934,794	197,456,964
	16,822,522,525	16,986,044,695
17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC	31/03/2017	01/01/2017
Kinh phí công đoàn	1,568,699,329	1,426,895,230
Bảo hiểm xã hội	171,172,365	103,186,905
Bảo hiểm y tế	7,794,198	233,252
Bảo hiểm thất nghiệp	3,392,778	32,358
Phải trả cho các trái chủ	6,415,500,000	6,444,500,000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6,286,346,300	2,303,993,800
Phải trả lãi hợp tác KD các dự án	2,682,875,877	2,682,875,877
Phải trả lãi vay	-	2,497,624,317
Phải trả tạm mượn vốn	104,129,058,749	108,695,000,000
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ	3,087,703,014	3,001,081,646
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1,608,725,343	1,608,725,343
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long	1,312,207,263	2,944,944,104
Cổ tức trái tức phải trả	1,336,951,150	1,343,041,150
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long	79,879,520,661	86,883,712,988
Chi phí phải trả phải nộp khác	1,123,460,642	2,450,041,785
	209,613,407,669	222,385,888,755
18. THUÊ VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:	31/03/2017	01/01/2017
VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN		
Vay ngắn hạn ^(*)	222,256,725,307	163,664,931,546
- Vay ngân hàng	197,256,725,307	138,664,931,546
- Vay tổ chức khác	25,000,000,000	25,000,000,000
Nợ dài hạn hạn đến hạn trả ^(**)	139,105,758,000	149,046,592,000
	361,362,483,307	312,711,523,546
(*) Chi tiết vay ngắn hạn	31/03/2017	01/01/2017
VAY NGÂN HÀNG :	197,256,725,307	138,664,931,546
Vay ngân hàng của Công ty mẹ	197,256,725,307	138,664,931,546
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn ⁽¹⁾	25,937,471,132	23,189,759,837
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) (2)	61,130,593,511	21,656,397,622
- NH TMCP Tiên Phong (TP Bank) (3)	110,188,660,664	93,818,774,087
Vay ngân hàng của Công ty con		
VAY TỔ CHỨC KHÁC:	25,000,000,000	25,000,000,000

Công ty mẹ:

- Cty CP PTN Phong Phú Daewon (4)

25,000,000,000	25,000,000,000
222,256,725,307	163,664,931,546

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

(1) Hợp đồng tín dụng số 11/17/HĐTDHM/NHCT946-TDH 11/01/2017 - NH CTVN CN Đông Sài Gòn:

- Hạn mức tín dụng: 2.225.626.250 đồng.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 2.225.626.250 đồng.

Hợp đồng tín dụng 197/16/HĐTDHM/NHCT946-TDH 17/08/2016 - NH CTVN CN Đông Sài Gòn:

- Hạn mức tín dụng: 24 tỷ ;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 23.711.844.882 đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 25.900.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 25.745.109.312 đồng.

Hợp đồng tín dụng CHCM.HDDN.17.06 ngày 22/02/2017- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):

- Hạn mức tín dụng: 125.900.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 35.385.484.199 đồng.

(3) Hợp đồng tín dụng số 07.03-16/HĐTD -HCM 18/03/16 - NH TM CP Tiên Phong(VP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 87.289.116.720 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 07.03-16/HĐTD -HCM 18/03/16 - NH TM CP Tiên Phong(VP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng VND;
- 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 tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 22.899.543.944 đồng.

(4) Hợp đồng tín dụng số: 01/HĐ - PPDT - TDH ngày 17/12/2015 Cty CP Phát Triển Nhà Phong Phú :

- Hạn mức tín dụng: 25.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;

- Thời hạn của hợp đồng: 2 tháng;
- Lãi suất cho vay: 0% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 25.000.000.000đồng.

19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/03/2017	01/01/2017
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	3,154,257,249	3,166,857,249
Phải trả dài hạn khác		
Nhận góp vốn đầu tư Khu nhà ở 6,5 Bình An	24,019,525,782	24,019,525,782
Nhận góp vốn mua cổ phiếu Cty CP Đầu tư Phước Long	85,085,000	85,085,000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi	174,229,556	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 KD khu CN Hoà Lân, TX Thuận An, Bình Dương - Cty TNHH Đầu Tư & Phát Triển Lê Phong	45,000,000,000	
Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP TMĐT BĐS Dương Trần	100,000,000	100,000,000
	80,572,357,930	35,584,957,930

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

Vay dài hạn (*)

- Vay ngân hàng

	31/03/2017	01/01/2017
	250,932,998,037	257,747,489,037
	250,932,998,037	257,747,489,037

(*) Chi tiết vay dài hạn

Vay ngân hàng

Vay ngân hàng của Công ty mẹ

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

NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank) (2)

NH TM CP Tiên Phong (TP bank) (3)

Vay ngân hàng của Công ty con

	31/03/2017	01/01/2017
	250,932,998,037	257,747,489,037
	215,367,998,037	222,182,489,037
	31,365,000,000	31,365,000,000
	4,200,000,000	4,200,000,000
	-	
	250,932,998,037	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: 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 35 tỷ đồng + Số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 3,75 tỷ đồng.

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 60 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Đầu tư dự án Phước Long B Quận 9
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;

- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai CT Hình thành XD trên đất
Tại Thửa 27 Phước long B, Quận 9.
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 6.809.323.183 đồng.**

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 220 tỷ đồng;
- Mục đích vay: 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 165 tỷ đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 27,5 tỷ đồng.**

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 25 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- **Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 8.558.674.854 đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 2.170.758.000đ.**

(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 có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 31.365.000.000 đồng, vay dài hạn đến hạn trả 104.635.000.000 đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 7 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 4,2 tỷ đồng. Đến hạn trả 1,050 tỷ đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

13-

Báo cáo tài chính hợp nhất
Kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 31/03/2017

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
1. Số dư đầu năm	709,883,810,000	352,449,914,963	-	484,239,185,063	119,891,416,582	1,666,464,326,608
2. Tăng vốn trong trong kỳ	-	-	-	-	44,520,626,486	44,520,626,486
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	41,436,774,299	41,436,774,299
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu tư thặng dư	-	-	-	-	-	-
Tăng quỹ	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	3,083,852,187	3,083,852,187
3 . Giảm trong kỳ	-	-	-	-	254,037,500	254,037,500
Chia cổ tức 2015	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	-	-	254,037,500	254,037,500
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm nay	709,883,810,000	352,449,914,963	-	484,239,185,063	164,158,005,568	1,710,730,915,594

) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Tỷ lệ	Tỷ lệ	31/03/2017	01/01/2017
	%	%		
Vốn góp của các cổ đông	100	100	709,883,810,000	709,883,810,000
			709,883,810,000	709,883,810,000

) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận				
	2017	2016		
Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
- Vốn góp đầu năm	709,883,810,000	419,647,260,000		
- Tăng do phát hành cổ phiếu	-	197,653,630,000		
- Tăng do phát cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần		92,582,920,000		
- Vốn góp cuối kỳ	709,883,810,000	709,883,810,000		
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	51,847,407,500		
- Cổ tức 2015 đã chia 10% / mệnh giá	-	51,847,407,500		

d) Cổ phiếu	31/03/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	70,988,381	70,988,381
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	70,988,381	70,988,381
- Cổ phiếu phổ thông	70,988,381	70,988,381
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	70,988,381	70,988,381
- Cổ phiếu phổ thông	70,988,381	70,988,381
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

22 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG	31/03/2017	01/01/2017
Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾	27,043,058,000	27,043,058,000
	27,043,058,000	27,043,058,000

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

23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Quý 1/2017	Quý 1/2016
Doanh thu bán hàng	121,013,794,585	82,193,920,004
Doanh thu XNK	60,565,762,089	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	60,522,625,084	45,983,259,901
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	2,926,705,984	2,683,264,416
	-	-
	245,028,887,742	130,860,444,321

24 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	Quý 1/2017	Quý 1/2016
Giảm giá hàng bán	-	-

	Hàng bán bị trả lại	1,102,298,636	61,535,000
		1,102,298,636	61,535,000
25	DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Quý 1/2017	Quý 1/2016
	Doanh thu thuần về bán hàng hóa	119,911,495,949	82,193,920,004
	Doanh thu thuần XNK	60,565,762,089	
	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	60,522,625,084	45,921,724,901
	DT thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư	2,926,705,984	2,683,264,416
	Doanh thu thuần xuất khẩu	-	-
		243,926,589,106	130,798,909,321
26	GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Quý 1/2017	Quý 1/2016
	Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	97,681,604,886	76,442,245,573
	Giá vốn XNK	60,204,534,880	
	Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	45,164,995,741	35,044,472,619
	Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư	1,454,223,006	1,710,551,189
		204,505,358,513	113,197,269,381
27	DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý 1/2017	Quý 1/2016
	Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn...	7,292,924,168	12,150,847,620
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	412,299,000
	Đánh giá lại từ TS Bách Phú Thịnh	24,939,281,147	-
	Lãi (lỗ) thanh lý từ các khoản đầu tư	3,000,000,000	12,300,000,000
	Lãi liên doanh	754,918,680	395,776,000
		35,987,123,995	25,258,922,620
28	CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Quý 1/2017	Quý 1/2016
	Chi phí lãi vay	10,208,667,030	7,744,240,741
	Hoàn nhập dự phòng đầu tư chứng khoán	(1,825,119,600)	1,016,091,600
	Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
	Khác	-	1,650,000
		8,383,547,430	8,761,982,341
29	THU NHẬP KHÁC	Quý 1/2017	Quý 1/2016
	Thu nhập từ thanh lý tài sản, CCDC	-	9,345,909
	Phạt do vi phạm hợp đồng	10,627,448,481	235,068,845
	Thu nhập khác	191,532,878	-
		10,818,981,359	244,414,754
30	CHI PHÍ KHÁC	Quý 1/2017	Quý 1/2016
	Chi phí thanh lý tài sản, CCDC	-	-
	Phạt vi phạm hợp đồng	-	-
	Chi phí khác	121,013,726	127,712,348
		121,013,726	127,712,348

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng
Cty Cổ Phần ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TP.HCM

Quý 1/2017	Quý 1/2016
679,868,545	-
(2,619,960,457)	-
(1,940,091,912)	-

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ

Quý 1/2017	Quý 1/2016
4,172,493,690	2,182,880,476
1,677,675,466	945,635,435
5,850,169,156	3,128,515,911

Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con

33 LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Cty TNHH Bách Phú Thịnh

Quý 1/2017	Quý 1/2016
58,746,315	-
58,746,315	-

34 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý 1/2017	Quý 1/2016
Tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ	41,436,774,299	12,991,438,880
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	41,436,774,299	12,991,438,880
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	70,988,381	41,964,726
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	584	310

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 năm:

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

3. Thông tin hoạt động liên tục

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

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

BÁO CÁO BỘ PHẬN : in trang sau

Người lập biểu


Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng


Quan Minh Tuấn

Lập ngày 26 tháng 4 năm 2017

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN :**Các giao dịch liên quan với các bên như sau :**

Tên công ty / Mỗi quan hệ		Giá trị giao dịch
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Thuê văn phòng	316,721,910
	Dịch vụ vệ sinh VP	16,363,636
	Dịch vụ vệ sinh phố chợ	32,727,273
	Thuê MB Cty Đông An Bình	90,909,090
	Thuê MB Cty Tam Bình	40,909,090
Cty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức	Thuê văn phòng	24,744,765
	Dịch vụ quản lý chung cư	352,746,727
Cty TNHH Nước Đá tỉnh Khiết Đông An Bình	Mua hàng	1,309,090
	Mua hàng - chợ	13,036,364
	Thủ gom vệ sinh	818,181
Cty CP Thuduchouse Wood TRADING Công ty con	Thuê văn phòng...	8,181,819
	Góp vốn	3,600,000,000
	Thuê xe	7,975,940

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

Tên công ty / Mỗi quan hệ		Giao dịch	Giá trị khoản (phải trả), phải thu
		Cho thuê Kiosque, ô vựa	2,983,626,267
Công ty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng		(97,433,420)
	DV vệ sinh...		55,232,616
Công Ty TNHH Nước Đá Tỉnh Khiết Đông An Bình - Cty con	Lợi nhuận		5,250,942,245
	Mua hàng		-
	TDH mượn vốn		(548,747,500)

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

	Địa ốc + DV	Dịch vụ quản lý chợ	Dịch vụ	Bán Hàng - DV	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	191,276,653,764	50,843,438,852	1,465,593,395	1,247,346,980	244,833,032,991
2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác		333,085,546	377,491,492	195,866,847	906,443,885
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10,388,760,970	8,128,897,327	84,719,737	23,033,200,333	41,635,578,367
4. Tổng chi phí mua tài sản cố định	-	-	-	31,463,252	31,463,252
5. Tổng tài sản	1,018,257,790,700	112,325,455,416	7,976,166,717	1,127,951,779,867	2,912,296,299,004
Tài sản bộ phận	1,018,257,790,700	112,325,455,416	7,976,166,717	1,127,951,779,867	2,266,511,192,700
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	645,785,106,304
6. Tổng nợ phải trả	703,193,003,712	34,133,483,086	694,724,782	565,087,273	1,072,654,941,133
Nợ phải trả của các bộ phận	703,193,003,712	34,133,483,086	694,724,782	565,087,273	738,586,298,853
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	334,068,642,280

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

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