

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/ 2018

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2018

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

Lập, ngày 24 tháng 10 năm 2018

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ III NĂM 2018****Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
TÀI SẢN				
A . Tài sản ngắn hạn	100		1,389,008,642,029	1,242,784,806,097
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V1	62,702,613,481	55,216,479,801
1. Tiền	111		62,702,613,481	55,216,479,801
2 . Các khoản tương đương bằng tiền			-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V2	23,367,544,800	24,281,373,900
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V2.1	54,799,200,507	54,799,200,507
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122	V 13	(31,431,655,707)	(30,517,826,607)
III. Các khoản phải thu	130		859,304,152,424	927,316,895,596
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		221,124,747,893	311,782,911,539
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		38,701,815,176	37,477,466,678
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V3	15,000,000,000	290,908,804,934
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V4	590,081,325,027	292,751,448,117
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V4	(5,603,735,672)	(5,603,735,672)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	348,781,402,799	173,554,231,291
1. Hàng tồn kho	141		348,781,402,799	173,554,231,291
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		94,852,928,525	62,415,825,509
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V6	10,366,233,158	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		74,328,454,636	57,601,778,493
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V7	10,158,240,731	4,814,047,016
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,449,238,297,536	1,396,493,675,097
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V8	364,536,517,796	302,853,466,328
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8.1	14,900,000,000	14,900,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	8.2	349,636,517,796	287,953,466,328
II. Tài sản cố định	220		83,064,381,061	77,123,472,598
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V9	21,507,418,660	15,566,510,197
- Nguyên giá	222		32,207,073,278	27,945,650,046

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ III NĂM 2018****Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(10,699,654,618)	(12,379,139,849)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V10	61,556,962,401	61,556,962,401
- Nguyên giá	228		75,217,618,716	75,217,618,716
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(13,660,656,315)	(13,660,656,315)
III. Bất động sản đầu tư	230	V11	58,846,175,352	61,307,660,520
- Nguyên giá	231		76,862,428,986	76,862,428,986
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(18,016,253,634)	(15,554,768,466)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		94,888,637	94,888,637
1. CP sản xuất, KD dài hạn	241			
2. CP XD CB dở dang	242	V12	94,888,637	94,888,637
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V13	939,870,911,486	948,647,998,642
1. Đầu tư vào công ty con	251		175,180,158,681	219,330,158,681
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		608,077,569,185	644,347,569,185
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		180,275,372,220	106,275,372,220
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(23,662,188,600)	(21,305,101,444)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,825,423,204	6,466,188,372
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V14	307,705,658	3,948,470,826
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V15	2,517,717,546	2,517,717,546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,838,246,939,565	2,639,278,481,194

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ III NĂM 2018****Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
NGUỒN VỐN				
C . Nợ phải trả	300		1,262,668,124,800	1,008,801,503,174
I. Nợ ngắn hạn	310		995,360,264,697	789,112,095,343
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		158,035,677,500	94,861,079,434
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		105,035,995,367	73,061,707,488
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V16	243,677,459	276,464,510
4. Phải trả người lao động	314		2,279,508,568	5,466,662,312
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V17	12,592,905,845	12,603,947,573
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V18	194,888,484,782	151,827,694,426
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V19	512,848,296,473	447,820,869,466
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		9,435,718,703	3,193,670,134
II. Nợ dài hạn	330		267,307,860,103	219,689,407,831
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V20	42,413,478,815	36,157,145,350
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V21	224,024,278,996	182,662,160,189
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		870,102,292	870,102,292
D . Vốn chủ sở hữu	400		1,575,578,814,765	1,630,476,978,020
I. Vốn chủ sở hữu	410	V22	1,575,578,814,765	1,630,476,978,020
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		816,349,270,000	816,349,270,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			816,349,270,000	816,349,270,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		245,984,454,963	245,984,454,963
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		465,882,956,723	465,882,956,723
11.. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		47,362,133,079	102,260,296,334
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7,186,836,905	4,698,507,465
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		40,175,296,174	97,561,788,869
Tổng cộng nguồn vốn	440		2,838,246,939,565	2,639,278,481,194

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

QUÝ III NĂM 2018

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

Chỉ tiêu

Mã số Thuyết
minh

Cuối kỳ

Đầu năm

CHI TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN :

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

Lập ngày 24 tháng 10 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 III NĂM 2018

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý III		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	441,525,947,929	595,979,688,959	1,410,561,773,965	1,122,739,462,913
2.	Các khoản giảm trừ	2	25	-	1,196,990,500	-	2,260,925,500
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	441,525,947,929	594,782,698,459	1,410,561,773,965	1,120,478,537,413
4.	Giá vốn hàng bán	11	27	436,177,677,147	560,599,477,607	1,372,417,849,387	990,111,129,301
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		5,348,270,782	34,183,220,852	38,143,924,578	130,367,408,112
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	25,922,948,675	31,237,850,047	96,828,405,075	56,437,487,411
7.	Chi phí tài chính	22	29	11,087,724,227	12,256,825,126	40,867,611,078	27,498,983,986
	- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		11,243,504,027	10,736,775,526	37,596,694,822	38,915,891,151
8.	Chi phí bán hàng	24		-	1,905,758,024	2,769,103,238	2,185,218,589
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8,873,079,662	17,254,463,888	46,762,276,273	47,581,279,659
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11,310,415,568	34,004,023,861	44,573,339,064	109,539,413,289
11.	Thu nhập khác	31	30	1,021,498,573	127,992,634	3,587,532,532	12,482,473,683
12.	Chi phí khác	32	31	1,145,489,680	497,154,943	2,313,841,904	1,241,987,492
13.	Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		(123,991,107)	(369,162,309)	1,273,690,628	11,240,486,191
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		11,186,424,461	33,634,861,552	45,847,029,692	120,779,899,480
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	2,113,272,092	5,114,663,140	5,671,733,518	20,947,125,085
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		9,073,152,369	28,520,198,412	40,175,296,174	99,832,774,395

Lập ngày 24 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Văn Bảo Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ III NĂM 2018

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		45,847,029,692	120,779,899,480
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5,208,983,014	2,598,845,439
- Tăng (giảm) Các khoản dự phòng	03		3,270,916,256	(11,416,907,165)
- 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		(96,828,405,075)	(56,437,487,411)
- Chi phí lãi vay	06		37,596,694,822	38,915,891,151
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động (08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)	08		(4,904,781,291)	94,440,241,494
- (Tăng), giảm các khoản phải thu	09		(268,083,036,530)	(181,542,471,319)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(175,227,171,508)	33,233,996,420
- Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		141,464,419,806	5,778,832,092
- (Tăng), giảm chi phí trả trước	12		(6,725,467,990)	(3,964,939,168)
- (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	31,867,800,000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(37,596,694,822)	(38,872,534,901)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6,581,654,633)	(9,298,368,539)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		62,165,167,614	139,970,979,622
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(39,786,216,888)	(138,308,418,215)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)	20		(335,275,436,242)	(66,694,882,514)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	21		(10,099,763,637)	(5,358,790,909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		909,804,736	0
3. Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(57,900,000,000)	(40,329,711,113)

Chi tiêu	Mã	Thuyết	Luỹ kế từ đầu năm	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		333,808,804,934	29,589,654,171
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(109,000,000,000)	(9,376,313,600)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		133,550,000,000	0
7. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		26,738,105,075	56,437,487,411
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21 + 22 + ... + 26 + 27)	30		318,006,951,108	30,962,325,960
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
3. Tiền thu từ đi vay ngắn hạn, dài hạn	33		649,497,905,237	374,505,814,783
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(543,108,359,423)	(341,848,587,729)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(81,634,927,000)	(70,988,381,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		24,754,618,814	(38,331,153,946)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		7,486,133,680	(74,063,710,500)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		55,216,479,801	145,547,431,983
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		62,702,613,481	71,483,721,483

Lập ngày 24 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nau *Quan Minh Tuấn*

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III NĂM 2018

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP:

1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

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

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

Tại ngày 01/01/2018 Công ty có 108 nhân viên; 30/09/2018 : 106 nhân viên.

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

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

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

- Công ty có các công ty con :

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

- Công ty có các công ty liên kết :

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

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

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

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

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

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG :

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc 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 đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Các khoản thuế*Thuế hiện hành*

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

1 TIỀN	30/09/2018	01/01/2018
Tiền mặt	664,056,807	139,908,861
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	62,038,556,674	55,076,570,940
	62,702,613,481	55,216,479,801

2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	30/09/2018	01/01/2018	30/09/2018	01/01/2018
-----------------------------	------------	------------	------------	------------

2 Chứng khoán kinh doanh :**- Tổng giá trị cổ phiếu :**

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

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

(*) Cổ phiếu niêm yết :

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

3 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN:

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

Đối tượng	Hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	Số tiền
Cty CP dệt may Liên Phương	254/HĐTD 8/3/2017	3 tháng	10%/năm	5,000,000,000
Cty CP Đầu Tư PT Phong Phú	2131/HĐ 28/11/2016	3 tháng	10%/năm	7,000,000,000
Cty TNHH SX Bao Bì Thiên Ý	005/CV- CT 26/09/2018	2 tuần	9%/năm	3,000,000,000
			-	<u>15,000,000,000</u>

4 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC:

	30/09/2018	01/01/2018
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	28,661,849,016	26,637,290,605
Phải thu về lãi tiền cho vay	60,013,863,274	55,743,445,981
Phải thu về cho mượn vốn	68,409,197,558	77,401,750,000
Phải thu hợp đồng hợp tác KD	371,936,681,377	87,035,361,953
Phải thu về chi hệ chi phí BQL CC Trường Thọ	4,438,623,780	4,438,623,780
Phải thu về chi hệ chi phí BQL TDH Phước Bình	2,856,434,323	2,856,434,323
Phải thu về chi hệ chi phí BQL TDH Phước Long	1,913,334,434	1,585,102,616
Phải thu CB.CNV : thuế TNCN, BHXH,BHYT,BHTN, QPL	536,360,713	23,858,188
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1,492,504,012	1,492,504,012
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3,221,618,708	3,352,370,079
Phải thu Cty TNHH MTV Lũy Hạt Điều	7,673,472,347	7,673,472,347
Phải thu khác	19,498,090,801	10,109,275,827
Cộng phải thu khác	570,652,030,343	278,349,489,711
- Tạm ứng :	19,355,296,188	14,344,959,910
- Cầm cố thế chấp ký quỹ ký quỹ ngắn hạn :	73,998,496	56,998,496
Tổng cộng phải thu ngắn hạn	590,081,325,027	292,751,448,117
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5,603,735,672)	(5,603,735,672)

5 HÀNG TỒN KHO

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

Chi phí kinh doanh các dự án**331,920,810,962 160,672,565,277**

Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2

21,175,587,072 21,427,637,318

Khu 15,7ha P.Bình Chiểu; Q.Thủ Đức

57,620,466,167 35,536,808,663

Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9

663,995,899 663,995,899

Chung cư TDH Phước Bình, Q.9

10,286,811,941 15,784,020,398

Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ

12,936,929,305 12,936,929,305

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

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

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

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

Khu đô thị DVTM Long Hội

20,917,580,764 21,552,105,755

Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9

501,484,593 502,662,593

Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức

35,232,942,592 38,548,508,541

Khu 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức

795,493,248 795,493,248

Khu 10ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức

215,040,000

Dự án TDH Tocontap

101,094,135,770 2,776,346,363

Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1- Bình Dương

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

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

39,062,499,980

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

21,269,273,245

Chi phí KD hạt điều nhân...

- -

Chi phí các công trình xây lắp**16,860,591,837 12,881,666,014**

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

16,860,591,837 12,881,666,014

Tổng cộng**348,781,402,799 173,554,231,291****6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

30/09/2018 01/01/2018

Chi phí quản lý trả trước ngắn hạn

10,366,233,158 -

10,366,233,158 -**7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

30/09/2018 01/01/2018

Thuế GTGT

4,434,272,600

Thuế TNDN

5,723,968,131 4,814,047,016

Thuế Thu nhập cá nhân

- -

Cộng**10,158,240,731 4,814,047,016****8 CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN:**

30/09/2018 01/01/2018

Phải thu về cho vay dài hạn (*)

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

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

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

8 Phải thu dài hạn khác :

	30/09/2018	01/01/2018
Cty CP dệt may Liên Phương :GV đầu tư DA Phước Long Springtown	47,803,181,415	68,520,177,131
Cty CP HT BĐS Thái Bình Dương (PPI): Bến lức Long An (GĐ2) - 65%	125,122,162,142	124,231,971,856
Cty CP đầu tư và Tạp phẩm SG : GV dự án TDH Tocontap - 65%	78,097,589,368	76,088,692,250
Cty CP DV TM Sài Gòn (Satraseco) : KD cao ốc Văn Phòng Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh Quận Bình Thạnh - 45%	18,613,584,871	19,112,625,091
Cty CP Dệt May Liên Phương- HTĐT DA 39-41-43 Bến Chương Dương Q1	80,000,000,000	
	<u>349,636,517,796</u>	<u>287,953,466,328</u>

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý ; TS khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	11,714,681,335	14,566,066,558	1,664,902,153	27,945,650,046
Số tăng trong kỳ	-	10,099,763,637	-	10,099,763,637
- Mua sắm mới	-	10,099,763,637	-	10,099,763,637
Số giảm trong kỳ	1,763,277,048	4,075,063,357	-	5,838,340,405
- Thanh lý, khác	1,763,277,048	4,075,063,357	-	5,838,340,405
-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	9,951,404,287	20,590,766,838	1,664,902,153	32,207,073,278
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	5,462,416,399	5,375,140,493	1,541,582,957	12,379,139,849
Số tăng trong kỳ	379,032,435	2,327,352,029	41,113,382	2,747,497,846
- Trích khấu hao	379,032,435	2,327,352,029	41,113,382	2,747,497,846
Số giảm trong năm	1,444,114,984	2,982,868,093	-	4,426,983,077
- Thanh lý, khác	1,444,114,984	2,982,868,093	-	4,426,983,077
Số dư cuối kỳ	4,397,333,850	4,719,624,429	1,582,696,339	10,699,654,618
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	6,252,264,936	9,190,926,065	123,319,196	15,566,510,197
Số dư cuối kỳ	5,554,070,437	15,871,142,409	82,205,814	21,507,418,660

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

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa	Cộng
Số dư đầu năm	76,862,428,986	76,862,428,986
Số tăng trong kỳ	1,763,277,048	1,763,277,048
- Khác	1,763,277,048	1,763,277,048
Số giảm trong kỳ	1,763,277,048	1,763,277,048
- Thanh lý, nhượng bán	1,763,277,048	1,763,277,048
Số dư cuối kỳ	76,862,428,986	76,862,428,986
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	15,554,768,466	15,554,768,466
Số tăng trong kỳ	3,905,600,152	3,905,600,152
- Trích khấu hao	2,461,485,168	2,461,485,168
- Tăng khác	1,444,114,984	1,444,114,984
Số giảm trong năm	1,444,114,984	1,444,114,984
- Thanh lý, nhượng bán	1,444,114,984	1,444,114,984
Số dư cuối năm	18,016,253,634	18,016,253,634
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu năm	61,307,660,520	61,307,660,520
Số dư cuối kỳ	58,846,175,352	58,846,175,352

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2018	01/01/2018
Xây dựng cơ bản dở dang	94,888,637	94,888,637
- Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức	94,888,637	94,888,637
	-	-
	94,888,637	94,888,637

13 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

30/09/2018	01/01/2018
------------	------------

Đầu tư vào công ty con ⁽¹⁾	175,180,158,681	219,330,158,681
- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	-	37,000,000,000
- Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đồng An Bình	24,889,158,681	24,889,158,681
- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4,200,000,000	4,200,000,000
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	6,160,000,000	13,310,000,000
- Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading	10,431,000,000	10,431,000,000
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129,300,000,000	129,300,000,000
- Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	200,000,000	200,000,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh ⁽²⁾	608,077,569,185	644,347,569,185
- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	18,130,000,000	
- Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	129,161,260,800	129,161,260,800
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	-	54,400,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	309,661,500	309,661,500
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	26,695,200,000	26,695,200,000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	1,229,000,000	1,229,000,000
- Cty CP Ngoại thương và phát triển đầu tư Tp.HCM (FIDECO)	432,552,446,885	432,552,446,885
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác ⁽³⁾		
Góp vốn hợp tác kinh doanh	180,275,372,220	106,275,372,220
- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (**)	10,269,000,000	10,269,000,000
- Cty Cổ phần dệt may Liên Phương	32,279,856,600	32,279,856,600
- Cty Cổ Phần Thông Đức	1,010,000,000	1,010,000,000
- Cty Cổ phần phát triển Phong Phú -Dewon-TĐ	62,716,515,620	62,716,515,620
- Cty CP Đầu Tư & Khoáng Sản VICO Quảng Trị	74,000,000,000	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn ⁽⁴⁾	(23,662,188,600)	(21,305,101,444)
Cộng đầu tư tài chính dài hạn	939,870,911,486	948,647,998,642

(1) Chi tiết đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
Cổ phiếu niêm yết :				
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	3,685,095,000	8,593,500,000	(4,908,405,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	5,006,449,800	10,227,309,952	(5,220,860,152)
Công ty CP ĐHTT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	2,976,000,000	24,278,390,555	(21,302,390,555)
				(31,431,655,707)

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

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

14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Sửa chữa văn phòng ...

Môi giới

30/09/2018	01/01/2018
-	3,948,470,826
307,705,658	-
307,705,658	3,948,470,826

15 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

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

30/09/2018	01/01/2018
2,517,717,546	2,517,717,546
2,517,717,546	2,517,717,546

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC:	01/01/2018	Số Phải nộp	Số đã nộp	30/09/2018
Thuế GTGT (V7)	-	128,545,775,516	128,545,775,516	-
Thuế TNDN (V7)	-	7,412,129,583	7,412,129,583	-
Thuế thu nhập cá nhân (V7)	276,464,510	6,696,535,136	6,663,748,085	243,677,459
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp		110,156,247	110,156,247	
Tiền thuê đất		1,695,338,188	1,695,338,188	-
Thuế khác		901,465,377	901,465,377	
	276,464,510	145,361,400,047	145,328,612,996	243,677,459

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

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN :

	30/09/2018	01/01/2018
CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2	12,588,587,731	12,588,587,731
CP thù lao thu tiền cho thuê ô vựa CDM...	4,318,114	15,359,842
	12,592,905,845	12,603,947,573

18 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2018	01/01/2018
Kinh phí công đoàn	515,144,621	637,211,199
Bảo hiểm xã hội	127,486,905	129,878,705
Phải trả về lãi hợp tác kinh doanh các dự án	2,682,875,877	2,682,875,877
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24,031,010,333	2,570,000,000
Phải trả cổ tức, trái tức cho cổ đông	1,330,650,000	1,330,641,000
Phải trả lãi vay	2,869,305,494	3,076,154,842
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143,313,617,061	104,623,386,522
Phải trả, phải nộp khác	7,823,141,399	3,682,346,893
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town	-	21,370,455,716
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	2,260,875,349	2,230,050,919
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1,957,119,046	1,920,902,671
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long	1,582,458,697	1,178,990,082
Phải trả trái phiếu	6,394,800,000	6,394,800,000
	194,888,484,782	151,827,694,426

19 VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	30/09/2018	01/01/2018
Vay ngắn hạn (*)	451,203,410,474	344,457,688,134
- Vay ngân hàng	430,801,660,474	294,055,938,134
- Vay tổ chức khác	20,401,750,000	50,401,750,000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	61,644,885,999	103,363,181,332

	512,848,296,473	447,820,869,466
	30/09/2018	01/01/2018
(*) Chi tiết vay ngắn hạn:		
Vay ngân hàng	430,801,660,474	294,055,938,134
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (1)	18,877,393,831	17,418,221,068
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (2)	205,651,502,559	125,897,432,364
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (3)	137,307,936,410	125,245,282,010
- NH TMCP HD BANK) (4)	68,964,827,674	25,495,002,692
Vay tổ chức khác	20,401,750,000	50,401,750,000
- Cty CP PTN Phong Phú- Daewon Thủ Đức (5)	20,401,750,000	20,401,750,000
- Cty CP PTN Daewon Thủ Đức (6)	-	15,000,000,000
- Cty TNHH Bách phú Thịnh (7)	-	15,000,000,000
	451,203,410,474	344,457,688,134
(**) Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả	30/09/2018	01/01/2018
Ngân hàng VN Thương Thịnh Vượng VP Bank	-	17,350,000,000
NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Vietbank)	48,209,886,000	64,279,848,000
NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (6)	1,050,000,000	1,400,000,000
NH TMCP HDBANK (7)	12,384,999,999	20,333,333,332
	61,644,885,999	103,363,181,332

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

- Hạn mức tín dụng: 27.000.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 16.612.579.046 đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 2.264.814.785 đồng.

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

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

- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 2.735.612 đồng.

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

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

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

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

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

- Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 137.307.936.410đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 12.116.196.147đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 85.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 56.848.631.527đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000đồng.
- doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 0% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20.401.750.000 đồng.

20 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn****Phải trả dài hạn khác:**

- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty cp Dệt May Liên Phương
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi.
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang.
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh khu CN Hoà Lân, TX Thuận An, Bình Dương Cty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Lê Phong.
- Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP Thương mại ĐT BĐS Dương Trần
- Cty CP bất động sản UNIHOMES

	30/09/2018	01/01/2018
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,747,067,434	3,085,817,669
Phải trả dài hạn khác:	39,666,411,381	33,071,327,681
- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2	19,519,525,782	24,019,525,782
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty cp Dệt May Liên Phương	85,085,000	85,085,000
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi.	135,506,556	212,456,556
- 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 Hoà Lân, TX Thuận An, Bình Dương Cty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Lê Phong.	165,000,000	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
- Cty CP bất động sản UNIHOMES	11,622,033,700	-
	42,413,478,815	36,157,145,350

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :**Vay dài hạn (*)**

- Vay ngân hàng

	30/09/2018	01/01/2018
Vay dài hạn (*)	224,024,278,996	182,662,160,189
- Vay ngân hàng	224,024,278,996	182,662,160,189
	224,024,278,996	182,662,160,189

(*) Chi tiết vay dài hạn**Vay Ngân hàng**

- NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (2)
- NH TMCP HD BANK (3)

	30/09/2018	01/01/2018
Vay Ngân hàng	112,138,902,854	144,278,826,854
- NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)	60,683,709,473	2,800,000,000
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (2)	51,201,666,669	35,583,333,335
- NH TMCP HD BANK (3)		
	224,024,278,996	182,662,160,189

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 50 tỷ đồng;
- Mục đích vay: 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 27.500.000.000.000đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 3.750.000.000đ.

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 220 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 60 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 82.500.000.000.000đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 41.250.000.000đ

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 25 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 2.138.902.854 đồng. Vay dài hạn đến hạn trả 3.209.886.000đ

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

- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000VND;
- Mục đích vay: đầu tư chung cư Citrine (Tocontap-TDH)
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc dài hạn là 44.264.392.285đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 7.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;

- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 2.100.000.000đồng. Đến hạn trả 1.050.000.000đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 14.319.317.188đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 51.201.666.669đồng; đến hạn trả 12.384.999.999đồng.

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	816,349,270,000	245,984,454,963	465,882,956,723	102,260,296,334	1,630,476,978,020
2. Tăng trong kỳ này	-	-	-	40,175,296,174	40,175,296,174
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận tăng trong kỳ		-	-	40,175,296,174	40,175,296,174
3. Giảm trong kỳ này	-	-	-	95,073,459,429	95,073,459,429
Phân phối LN				13,438,532,429	13,438,532,429
Chia cổ tức 2017				81,634,927,000	81,634,927,000
4. Số dư cuối kỳ này	816,349,270,000	245,984,454,963	465,882,956,723	47,362,133,079	1,575,578,814,765
	-	-	-	0	0

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	30/09/2018	Tỷ lệ	01/01/2018
	(%)		(%)	
Vốn góp của các cổ đông	100%	816,349,270,000	100%	816,349,270,000
	100%	816,349,270,000	100%	816,349,270,000

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

	30/09/2018	01/01/2018
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	816,349,270,000	816,349,270,000
- Vốn góp đầu năm	816,349,270,000	816,349,270,000
- Vốn góp cuối kỳ	816,349,270,000	816,349,270,000
d) Cổ tức, lợi nhuận đã chia trong năm	-	-
- Chia 10 % cổ tức 2017 trên mệnh giá	81,634,927,000	

Cổ phiếu

	30/09/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	81,634,927	81,634,927
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	81,634,927	81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông	81,634,927	81,634,927
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	81,634,927	81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông	81,634,927	81,634,927
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty :

	30/09/2018	01/01/2018
Quỹ đầu tư phát triển	465,882,956,723	465,882,956,723
	465,882,956,723	465,882,956,723

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

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

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

	30/09/2018	01/01/2018
Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾	22,737,627,000	22,737,627,000
	22,737,627,000	22,737,627,000

24 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	9 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
Doanh thu bán hàng bất động sản	140,135,620,273	374,517,879,045
Doanh thu bán hàng hoá	1,199,228,145,291	700,940,830,730
Doanh thu bán hàng nông sản	198,588,000	8,495,260,100
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22,449,527,557	28,353,676,342
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	48,549,892,844	10,431,816,696
	1,410,561,773,965/	1,122,739,462,913
25 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	9 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
Hàng bán bị trả lại - BĐS	-	2,260,925,500
	-	2,260,925,500
26 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	9 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
Doanh thu thuần về bán bất động sản (*)	140,135,620,273	372,256,953,545
Doanh thu thuần về bán hàng hoá	1,199,228,145,291	700,940,830,730
Doanh thu thuần hàng nông sản	198,588,000	8,495,260,100
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	22,449,527,557	28,353,676,342
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	48,549,892,844	10,431,816,696
	1,410,561,773,965/	1,120,478,537,413
27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN	9 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
Giá vốn của hàng hóa đã bán bất động sản	150,835,813,519	255,395,099,097
Giá vốn của hàng hóa	1,193,310,248,031	697,440,635,000
Giá vốn của hàng hoá nông sản	189,119,746	8,215,255,583
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	19,100,315,930	24,709,900,711
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8,982,352,161	4,350,238,910
	1,372,417,849,387/	990,111,129,301
28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	9 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	7,371,769,299	19,164,968,879
Lợi nhuận hợp tác liên doanh	1,877,973,675	2,044,339,575
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17,488,362,101	16,044,274,057
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (*)	70,090,300,000	19,183,904,900

		96,828,405,075/	56,437,487,411
	(*) Chuyển nhượng phần 51% vốn góp Cty TNHH QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức (30/03/18)	46,986,300,000	
	Chuyển nhượng 5.400.000 CP của Cty CP & ĐT PT Phong Phú (1896/HĐKT-17/07/2018)	9,104,000,000	
	Chuyển nhượng 1.750.000 CP của Cty Vico Quảng Trị (HĐ-28/09/2018)	14,000,000,000	
29	CHI PHÍ TÀI CHÍNH	9 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
	Chi phí lãi vay	37,596,694,822	38,915,891,151
	Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3,270,916,256	(11,416,907,165)
		40,867,611,078/	27,498,983,986
30	THU NHẬP KHÁC	9 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
	Thanh lý công cụ, dụng cụ	909,804,736	-
	Phạt vi phạm hợp đồng	2,677,727,796	12,482,468,683
	Thu nhập khác	-	5,000
		3,587,532,532/	12,482,473,683
31	CHI PHÍ KHÁC	9 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
	Thanh lý tài sản	-	31,501,461
	Chi phí khác	2,313,841,904	1,210,486,031
		2,313,841,904/	1,241,987,492
32	THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	9 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	45,847,029,692	120,779,899,480
	Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(17,488,362,101)	(16,044,274,057)
	Tổng lợi nhuận tính thuế	28,358,667,591	104,735,625,423
	Thu nhập chịu thuế	28,358,667,591	104,735,625,423
	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5,671,733,518	20,947,125,085

33 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	9 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc Cty :	9,925,885,250	8,706,135,741
Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Các công ty phát sinh các nghiệp vụ liên quan như sau:		

Tên công ty / Mỗi quan hệ	Giao dịch	Giá trị giao dịch
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết	Thuê văn phòng	950,165,730
	Dịch vụ	120,000,000
	Phân phối lợi nhuận 2017	11,268,743,630
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ	Tạm mượn vốn TDH	10,000,000,000
	Dịch vụ quản lý chung cư...	310,696,900
	Vận hành toa nhà VP CDM	318,181,818
Cty Con	Thuê VP	79,927,200
	Dịch vụ chăm sóc cây xanh	9,181,818
	Tạm mượn vốn TDH	10,000,000,000
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Công ty con	Hoàn trả tiền tạm mượn vốn	2,787,000,000
	Chia lợi nhuận 2016	55,616,746
	Mua hàng	6,930,000
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING		
Công ty con	Thuê văn phòng	24,545,457
	BH linh kiện điện tử	1,062,136,568,041
Cty TNHH Huế Nhà Thủ Đức	Hoàn trả tiền góp vốn	7,150,000,000

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

Tên công ty / Mỗi quan hệ	Giao dịch	Giá trị khoản (phải trả); phải thu
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết	Cho thuê Kiosque	233,360,040
	Cho thuê ô vữa	226,842,000
	Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
	DV vệ sinh	36,000,000
	Lợi nhuận 2017	17,578,080,985
	Tạm mượn vốn	10,000,000,000

Cty TNHH NƯỚC ĐA TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH	TDH phải trả tiền mượn vốn	(548,747,500)
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ - Cty con	Ký quỹ thuê văn phòng CDM	(13,700,000)
	DV phí quản lý...	-
	TDH cho mượn vốn	10,213,000,000
	Tiền thuê đất	221,130,000
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING		
Cty con	Thuê VP	9,000,000

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

	6 tháng đầu năm 2018	9 tháng đầu năm 2017
34 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí NVL, công cụ dụng cụ	873,540,726	1,046,076,144
Chi phí nhân công	26,531,144,123	21,147,759,637
Chi phí khấu hao	5,208,983,014	4,288,878,964
Chi phí DV mua ngoài	1,502,694,393,410	875,029,530,826
Chi phí khác bằng tiền	62,955,537,207	103,981,613,889
Cộng	1,598,263,598,480	1,005,493,859,460

35 THÔNG TIN KHÁC

1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

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

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

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

3 Thông tin hoạt động liên tục

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

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018

4 Những thông tin khác

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

Lập ngày 24 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng