

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 III/ 2019

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2019

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	6-32

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2,751,173,890,754	2,114,338,130,565
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V1	22,540,902,254	185,078,396,064
111	1. Tiền		21,040,902,254	112,578,396,064
112	2. Các khoản tương đương tiền		1,500,000,000	72,500,000,000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V2	175,325,357,400	28,246,749,000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V2.1	54,837,220,507	54,837,220,507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	V2.2	(34,511,863,107)	(32,790,471,507)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V2.3	155,000,000,000	6,200,000,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	V3	1,146,540,251,401	1,058,834,319,883
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		398,959,357,216	367,587,112,872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		160,368,095,828	51,552,889,465
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V3.1	6,000,000,000	6,000,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V3.2	600,834,941,033	654,154,373,762
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(19,622,142,676)	(20,460,056,216)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		0	
140	IV. Hàng tồn kho	V4	1,167,878,317,147	695,834,997,426
141	1. Hàng tồn kho		1,167,878,317,147	695,834,997,426
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		238,889,062,552	146,343,668,192
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V13	53,693,872,173	34,163,991,967
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	V5	103,077,916,444	81,330,715,552
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V6	82,117,273,935	30,848,960,673
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2,267,957,374,702	2,447,202,611,108
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	V7	320,928,770,138	362,182,917,616
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V7.1	20,000,000	864,055,889
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V7.3	0	0
216	6. Phải thu dài hạn khác	V7.2	320,908,770,138	361,318,861,727
220	II. Tài sản cố định		483,440,495,718	505,333,616,016
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V8	308,454,034,919	325,640,388,678
222	- Nguyên giá		481,006,356,702	481,946,018,521
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(172,552,321,783)	(156,305,629,843)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		59,734,351,019	63,547,181,939
225	- Nguyên giá		76,919,719,342	76,919,719,342
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(17,185,368,323)	(13,372,537,403)
227	3. Tài sản cố định vô hình	V9	115,252,109,780	116,146,045,399
228	- Nguyên giá		133,375,285,512	133,375,285,512
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(18,123,175,732)	(17,229,240,113)

230	III. Bất động sản đầu tư	V10	92,988,975,723	61,310,118,771
231	- Nguyên giá		133,044,597,722	102,863,796,583
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(40,055,621,999)	(41,553,677,812)
240	IV Tài sản dở dang dài hạn :	V11	918,551,533,311	1,091,519,143,157
241	1. Chi phí SX, KD dài hạn		918,456,644,674	1,091,424,254,520
242	2. CP XD CB dở dang (*)		94,888,637	94,888,637
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	V12	398,216,907,307	392,610,066,254
251	1. Đầu tư vào công ty con		0	0
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		303,220,535,085	202,846,475,802
258	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		95,446,372,220	190,446,372,220
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		(449,999,998)	(682,781,768)
260	V. Tài sản dài hạn khác	V13	47,526,564,977	25,318,294,736
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		44,099,471,321	22,736,215,605
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3,427,093,656	2,582,079,131
269	VI. Lợi thế thương mại	V14	6,304,127,528	8,928,454,558
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5,019,131,265,456	4,561,540,741,673

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2019	01/01/2019
300	C NỢ PHẢI TRẢ		2,546,696,803,696	2,085,262,246,586
310	I. Nợ ngắn hạn		2,149,422,948,199	1,638,098,829,004
311	2. Phải trả cho người bán ngắn hạn		270,480,438,554	283,368,300,391
312	3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		707,998,700,127	287,767,220,246
313	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V15	8,576,987,221	9,386,021,807
314	5. Phải trả người lao động		2,400,544,030	1,153,309,201
315	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	V16	13,968,394,750	15,832,431,181
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		69,125,003	184,625,000
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V17	253,046,921,802	251,592,407,688
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V18	807,607,128,719	712,046,091,553
321	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		62,300,603,416	59,931,383,515
322	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22,974,104,577	16,837,038,422
330	II. Nợ dài hạn		397,273,855,497	447,163,417,582
331	1. Phải trả người bán dài hạn		0	1,413,330,360
337	7. Phải trả dài hạn khác		38,609,361,679	38,853,068,961
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V19	201,245,687,014	243,792,422,259
341	11. Thuế TN hoãn lại phải trả	V20	156,415,851,512	162,021,654,460
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		1,002,955,292	1,082,941,542
400	D VỐN CHỦ SỞ HỮU		2,472,434,461,761	2,476,278,495,087
410	I. Vốn chủ sở hữu	V21	1,649,945,300,106	1,718,391,729,408
411	1. Vốn góp chủ sở hữu		938,783,840,000	816,349,270,000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		938,783,840,000	816,349,270,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		147,043,810,450	245,984,454,963
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		467,091,409,243	490,547,912,180
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		97,026,240,413	165,510,092,265
421a	- LNST chưa PP lũy kế cuối kỳ trước		(40,671,207,110)	23,796,864,794
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		137,697,447,524	141,713,227,471
429	II Lợi ích cổ đông không kiểm soát		822,489,161,655	757,886,765,679
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5,019,131,265,456	4,561,540,741,673

CHỈ TIÊU

Thuyết
minh

30/09/2019

01/01/2019

2.	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	V22	27,043,058,000	27,043,058,000
----	---	-----	----------------	----------------

Người lập

Kế toán trưởng

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám Đốc





Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ III/2019

Mã số	CHỈ TIÊU	TH. minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01 1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1,168,577,747,336	653,128,368,349	3,615,618,641,922	1,827,770,956,585
02 2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	126,690,248	-	135,690,248
10 3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1,168,577,747,336	653,001,678,101	3,615,618,641,922	1,827,635,266,337
11 4.	Giá vốn hàng bán	26	1,133,148,118,652	625,502,655,466	3,529,222,404,080	1,737,447,369,734
20 5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ		35,429,628,684	27,499,022,635	86,396,237,842	90,187,896,603
21 6.	Doanh thu hoạt động tài chính	27	3,531,901,134	28,381,527,517	95,102,983,336	83,623,793,797
22 7.	Chi phí tài chính	28	16,535,772,023	19,060,556,735	50,191,368,935	49,518,494,429
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		12,718,337,198	19,457,691,304	45,040,014,815	48,484,392,652
24 8.	Chi phí bán hàng		1,875,844,636	5,551,010,523	5,805,213,861	15,541,867,213
25 9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp		14,446,021,580	26,299,577,878	50,157,540,908	80,142,103,257
26 10.	Phần lãi (lỗ) trong Cty liên kết, liên doanh	31	6,440,210,377	6,320,724,358	27,910,266,114	9,625,737,332
30 11.	Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động KD		12,544,101,956	11,290,129,374	103,255,363,588	38,234,962,833
31 12.	Thu nhập khác	29	1,454,411,936	1,083,044,019	5,956,090,628	56,838,378,034
32 13.	Chi phí khác	30	1,192,621,679	2,043,664,388	4,035,339,609	3,558,610,537
40 14.	Lợi nhuận khác		261,790,257	(960,620,369)	1,920,751,019	53,279,767,497
50 15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12,805,892,213	10,329,509,005	105,176,114,607	91,514,730,330
51 16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	2,957,975,632	2,950,776,050	3,207,239,096	9,578,666,689
52 17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		218,484,375	261,220,713	898,802,760	(213,500,274)
60 18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN		10,066,400,956	7,639,953,668	102,867,678,271	81,722,563,367
61 19.	Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	33	1,447,988,921	249,335,504	37,326,463,953	(844,895,582)
62 20.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		8,618,412,034	7,390,618,164	65,541,214,317	82,567,458,949
	- Lãi cơ bản trên cổ phiếu		92	91	698	1,011
	- Lãi suy giảm trên cổ phiếu		92	91	698	1,011

Người lập

Kế toán trưởng


Lê Ngọc Châu


Quan Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2019
Tổ Giám Đốc


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 tài chính hợp nhất

Từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2019

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3		
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		105,176,114,607	91,514,730,330
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		25,465,169,576	19,809,178,495
- Các khoản dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng)	03		3,339,131,637	6,073,859,407
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(664,897,176)	(709,583,716)
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(104,785,317,177)	(105,490,069,229)
- Chi phí lãi vay	06		44,649,897,872	49,052,983,302
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(18,302,607,583)	(21,002,961,995)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động (08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)	08		54,877,491,756	39,248,136,594
- (Tăng) , giảm các khoản phải thu	09		140,463,239,991	(259,424,823,165)
- (Tăng) , giảm hàng tồn kho	10		(472,043,319,721)	(192,842,490,767)
- Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		422,042,058,361	140,924,904,811
- (Tăng) , giảm chi phí trả trước	12		(43,092,356,520)	(8,463,931,096)
- (Tăng) , giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(43,761,927,096)	(43,672,161,504)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(26,266,819,082)	(8,448,780,988)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		4,135,692,987	31,427,785,183
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3,008,749,667)	(40,162,177,128)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)	20		33,345,311,009	(341,413,538,060)
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		(1,111,098,082)	(38,881,604,242)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		321,999,998	1,009,804,736
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(259,300,000,000)	(119,800,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		51,400,000,000	426,079,446,600

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(68,545,000,000)	(109,800,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		75,860,300,000	133,550,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		34,367,778,344	29,655,525,114
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 25 + 26 + 27)	30		(167,006,019,740)	321,813,172,208
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		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	7,150,000,000
3. Tiền thu từ đi vay ngắn hạn, dài hạn	33		960,088,023,538	806,158,603,457
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(898,059,948,424)	(698,223,319,279)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(9,269,933,193)	(9,296,933,193)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(81,634,927,000)	(81,634,927,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		(28,876,785,079)	24,153,423,985
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(162,537,493,810)	4,553,058,133
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		185,078,396,064	95,960,508,174
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		22,540,902,254	100,513,566,307

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN VĂN BAO HOÀNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2019

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 21 ngày 30/8/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ là: 938.783.840.000 VND. Tương đương 93.878.384 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 01/01/2019 Công ty mẹ có 106 nhân viên; 30/09/2019 : 106 nhân viên.

Thông tin về các Công ty con như sau:

Tổng số các công ty con: 7 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 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%	100.00%	Sản xuất nước đá
2	Cty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	70.00%	70.00%	Dịch vụ
3	Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phước Lộc Tỉnh Thừa Thiên Huế	75.00%	100.00%	Kinh doanh BĐS
4	Cty CP Thuduchouse Wood Trading	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, TP.HCM	100.00%	100.00%	KD Nông lâm - sản, thực phẩm, VLXD
5	Cty TNHH Bách Phú Thịnh	Phường Hiệp Phú, Q.9, TP.HCM	51.00%	51.00%	KD Bất động sản
6	Cty CP Đầu Tư Lộc Phú Nhân	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, TP.HCM	100.00%	98.00%	KD Bất động sản
7	Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TPHCM		43.00%	43.00%	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:
 - + Cty TNHH Quản lý & KD Chợ nông sản Thủ Đức (*)
 - + Công ty CP Phát triển nhà Deawon –Thủ Đức;
 - + Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng;
- 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)
 - + Công ty TNHH TM Vận tải Dịch vụ Than Ngọc Thành. (2) & (3)

+ Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS) (2)

(1) Công ty không được hợp nhất là do đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

(2) Công ty không được hợp nhất là do khoản đầu tư này không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

(3) Đầu tư gián tiếp qua Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức (Công ty con)

II 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 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 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

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.

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 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi 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 thế 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

	30/09/2019	01/01/2019
Tiền mặt	1,848,468,844	1,989,504,477
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19,192,433,410	110,588,891,587
Các khoản tương đương tiền (có kỳ hạn dưới 3 tháng)	1,500,000,000	72,500,000,000
	22,540,902,254	185,078,396,064

2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

2.1 Chứng khoán kinh doanh	SL	30/09/2019	01/01/2019	30/09/2019	01/01/2019
Giá trị cổ phiếu :					
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn					
Cổ phiếu NHTMCP Sài Gòn Thương Tín	5,964	5,964	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	
CTCP ĐHTT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*)	2,400,000	2,400,000	24,278,390,555	24,278,390,555	
CTCP XNK & ĐT TTHuế	415,364	377,604	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	
			54,837,220,507	54,837,220,507	

(*) 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	3,663,225,000	8,593,500,000	(4,930,275,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	3,484,112,400	10,227,309,952	(6,743,197,552)
Công ty CP ĐHTT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	1,440,000,000	24,278,390,555	(22,838,390,555)
		8,587,337,400	43,099,200,507	(34,511,863,107)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn :

Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng

Trái phiếu

	30/09/2019	01/01/2019
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	35,000,000,000	6,200,000,000
Trái phiếu	120,000,000,000	-
	155,000,000,000	6,200,000,000

3 CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN:

	30/09/2019	01/01/2019
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	398,959,357,216	367,587,112,872
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	160,368,095,828	51,552,889,465
- Phải thu về cho vay ngắn hạn (3.1)	6,000,000,000	6,000,000,000
- Phải thu ngắn hạn khác (3.2)	600,834,941,033	654,154,373,762
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi :	(19,622,142,676)	(20,460,056,216)

Cộng				1,146,540,251,401	1,058,834,319,883
Phải thu về cho vay					
3.1 ngắn hạn:	Số hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất	30/09/2019	01/01/2019
Cty Cổ phần Dệt May	254/HĐTD				
Liên Phương	8/3/2017	3 tháng	10%/năm	5,000,000,000	5,000,000,000
Cty Đông An Bình - Cho các cá nhân vay		12/31/2018	8%/năm	1,000,000,000	1,000,000,000
				6,000,000,000	6,000,000,000
3.2 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC				30/09/2019	01/01/2019
- Các khoản phải thu khác				591,820,367,159	637,285,561,721
Phải thu về lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia				58,137,886,094	42,592,915,733
Phải thu về tiền lãi TGNH, cho vay				48,016,334,995	57,516,772,776
Phải thu về tạm cho mượn vốn (*)				49,888,197,558	62,996,197,558
Phải thu về chi hộ BQL CC Trường Thọ				4,438,623,780	4,438,623,780
Phải thu về chi hộ BQL CC Phước Bình				2,856,434,323	2,856,434,323
Phải thu về chi hộ BQL CC Phước Long				1,913,334,434	1,913,334,434
Phải thu về bảo hiểm xã hội, YT, BHTN...				805,767,861	27,887,876
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính				1,492,504,012	1,492,504,012
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng				3,310,087,451	3,321,707,737
Cty TNHH MTV Lũy hạt điều				7,673,472,347	7,673,472,347
Ủy thác đầu tư				7,213,000,000	7,128,000,000
Phải thu của CB.CNV				-	-
Phải thu khác				9,403,423,236	31,450,342,413
Phải thu hợp tác kinh doanh :				396,671,301,068	413,877,368,732
+ Cty TNHH Thương Mại EPCO - HT KD nông sản (66,7%)				1,459,811,645	2,959,811,645
+ Cty DV TONG HOP SG (SAVICO) - Khu nhà ở Bình An (12,5%)				4,706,596,400	4,706,596,400
+ Cty TOCONTAP - HT ĐT khu nhà ở Tocontap (70%)				68,005,644,023	66,682,273,332
+ FDC gop von hop tac kinh doanh				28,211,249,000	
+ Cty TNHH TM DV Đầu tư Quốc tế VN- gop von hop tac kinh doanh				294,288,000,000	318,849,249,000
+ Cty TNHH CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long - gop von hop tac kinh doanh				-	20,000,000,000
+ Cty TNHH Quản Lý và Phát Triển Nhà Quận 2					3,639,250,000
- Tạm ứng				7,930,793,631	15,769,003,699
- Ký cược ký quỹ ngắn hạn				1,083,780,243	1,099,808,342
Cộng				600,834,941,033	654,154,373,762
4 HÀNG TỒN KHO				30/09/2019	01/01/2019
4.1 Hàng tồn kho :					
Nguyên liệu, vật liệu				2,937,535,440	3,169,418,300
Công cụ, dụng cụ				4,722,523,027	5,455,992,755
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)				1,156,519,101,104	681,480,583,453
Thành phẩm				1,816,984,653	72,698,303
Hàng hoá				1,882,172,923	153,172,534
Hàng hoá bất động sản				-	5,503,131,081
Tổng cộng				1,167,878,317,147	695,834,997,426
4.2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:				30/09/2019	01/01/2019
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho				0	0
GIÁ TRỊ THUẦN				1,167,878,317,147	695,834,997,426
- (*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:				1,145,447,731,000	667,322,060,344

Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Quận 2	10,537,199,934	21,327,221,127
Khu Tái định cư P.Bình Chiểu 15,7ha, Q.TĐ	152,218,357,994	69,719,935,648
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Q.9	663,995,899	663,995,899
Chung cư TDH Phước Bình, Q.9	10,336,774,397	10,336,774,397
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức	12,971,884,388	12,970,245,985
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	1,153,498,659	1,152,985,467
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	7,974,758,087	7,974,758,087
Khu đô thị DVTM Long Hội	164,766,860,716	7,316,818,062
Khu chung cư 5 tầng Phước Bình, Q.9	501,484,593	501,484,593
Chung cư TDH Trường Thọ, Q. Thủ Đức	33,760,261,492	35,271,036,592
Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức	795,493,248	795,493,248
Khu đất 10ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức	215,040,000	215,040,000
Dự án TDH Tocontap	245,253,901,311	151,822,019,517
Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1- Bình Dương	1,020,826,832	1,020,826,832
Trung Tâm Thương Mại Phước Long 1.778m2 - Q9	39,062,499,980	39,062,499,980
DA 39-41-43 Bến Chương Dương, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1	27,671,283,291	23,351,465,027
Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 3 Lô 14A (2019)	17,089,691,517	-
Khu đô thị mới Nam Cần Thơ khu 4 Lô 16B (2019)	3,000,000,000	-
DA TESCO Bình Dương (2019)	2,019,181,818	-
Dự án Phú Mỹ Bà Rịa Vũng Tàu - Hồ Tràm (6/2019)	168,816,545	-
Khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9 - Cty TNHH Bách Phú Thịnh	408,534,852,477	268,279,958,497
Dự án của Cty FDC	5,731,067,822	15,539,501,386
(*) Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	11,071,370,104	14,158,523,109
Xây dựng khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú	11,071,370,104	14,158,523,109
	1,156,519,101,104	681,480,583,453
5 Thuế GTGT được khấu trừ	30/09/2019	01/01/2019
Thuế GTGT được khấu trừ	103,077,916,444	81,330,715,552
	103,077,916,444	81,330,715,552
6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC	30/09/2019	01/01/2019
Thuế GTGT	64,901,907,963	30,848,960,673
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	15,476,084,937	-
Thuế Tài nguyên	14,319,174	-
Các loại thuế khác	270,753,115	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1,454,208,746	-
	82,117,273,935	30,848,960,673
	-	-
7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN :	30/09/2019	01/01/2019
7.1 Phải thu dài hạn của khách hàng	20,000,000	864,055,889
7.2 Phải thu dài hạn khác	320,908,770,138	361,318,861,727
Đầu tư dài hạn (*)	308,766,282,577	356,820,262,666
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	12,142,487,561	4,498,599,061
7.3 Phải thu về cho vay dài hạn (*)	-	-
	320,928,770,138	362,182,917,616
7.2 Đầu tư dài hạn (*)	30/09/2019	01/01/2019
Cty CP dệt may Liên Phương :GV đầu tư DA Phước Long Sprintown (66,9%)	47,800,182,553	48,785,169,936
Cty CP HT Bds Thái Bình Dương (PPI): Bến lức Long An (GĐ2) - 65%	125,122,162,142	125,122,162,142

126.143.024.175

Cty CP đầu tư và Tạp phẩm SG : GV dự án TDH Tocontap - 70%	76,024,962,250	78,097,589,368
Cty CP DV TM Sài Gòn (Satraseco) : KD cao ốc Văn Phòng Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh Quận Bình Thạnh - 45%	18,855,582,639	18,708,044,068
Cty CP DM Liên Phương : HT Đầu Tư Dự Án 39-41-43 Bến Chương Dương Q.1	-	80,000,000,000
Cty PPI : HT Đầu Tư Dự Án 2756m2 Bến Lức Long An	1,020,862,033	1,020,862,033
Cty TNHH DV Bảo vệ Hùng Vương - TB GV	936,435,119	936,435,119
Hợp đồng uỷ thác đầu tư (TB)	3,000,000,000	3,000,000,000
Cty CP QL và KD Chợ Nông Sản Thủ Đức - Hợp đồng HTĐT	26,658,182,197	
Cty CP BĐS dệt may Liên Phương - ĐAB GV hợp tác	1,150,000,000	1,150,000,000
Đầu tư khác (Bách Phú Thịnh)	8,197,913,644	
	308,766,282,577	356,820,262,666

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	295,004,275,589	159,376,499,013	24,227,040,044	2,652,403,875	685,800,000	481,946,018,521
Số tăng trong kỳ	-	-	851,063,636	136,489,092	123,545,454	1,111,098,182
Tăng khác (*)	-	-	-	-	-	-
Mua sắm trong kỳ	-	-	851,063,636	136,489,092	123,545,454	1,111,098,182
Số giảm trong kỳ	0	(555,586,365)	(1,495,173,636)	0	-	(2,050,760,001)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	0
- Thanh lý, nhượng bán	-	(440,131,820)	(465,010,000)	-	-	(905,141,820)
- Giảm khác	-	(115,454,545)	(1,030,163,636)	-	-	(1,145,618,181)
Số dư cuối kỳ	295,004,275,589	158,820,912,648	23,582,930,044	2,788,892,967	809,345,454	481,006,356,702
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	(60,399,923,467)	(85,893,493,162)	(6,842,979,294)	(2,515,822,812)	(653,411,108)	(156,305,629,843)
Số tăng trong kỳ	(7,131,956,406)	(6,922,451,776)	(3,419,839,282)	(64,360,528)	(20,113,634)	(17,558,721,626)
- Khấu hao	(7,131,956,406)	(6,922,451,776)	(3,419,839,282)	(64,360,528)	(20,113,634)	(17,558,721,626)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	0	(503,631,806)	(808,397,880)	0	0	(1,312,029,686)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(503,631,806)	(465,010,000)	-	-	(968,641,806)
- Giảm khác	-	-	(343,387,880)	-	-	(343,387,880)
Số dư cuối kỳ	(67,531,879,873)	(92,312,313,132)	(9,454,420,696)	(2,580,183,340)	(673,524,742)	(172,552,321,783)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư đầu năm	234,604,352,122	73,483,005,851	17,384,060,750	136,581,063	32,388,892	325,640,388,678
Số dư cuối kỳ	227,472,395,716	66,508,599,516	14,128,509,348	208,709,627	135,820,712	308,454,034,919

8b. TSCĐ thuê tài chính :

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính		
Số dư đầu năm	76,919,719,342	76,919,719,342
- Mua trong năm	-	-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-
- Tăng khác	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối kỳ	76,919,719,342	76,919,719,342
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	(13,372,537,403)	(13,372,537,403)
- Khấu hao trong năm	(3,812,830,920)	(3,812,830,920)
- Tăng khác	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối kỳ	(17,185,368,323)	(17,185,368,323)
Giá trị còn lại của TSCĐ Thuê tài chính		
Số dư đầu năm	63,547,181,939	63,547,181,939
Số dư cuối kỳ	59,734,351,019	59,734,351,019

Tài sản cố định thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có thời hạn thuê 60 tháng.

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	118,325,920,584	15,049,364,928	133,375,285,512
- Mua sắm mới	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-
Số dư cuối kỳ	118,325,920,584	15,049,364,928	133,375,285,512
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	(2,259,969,890)	(14,969,270,223)	(17,229,240,113)
Trích khấu hao	(876,363,794)	(17,571,825)	(893,935,619)
- Tăng khác	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-
Số dư cuối kỳ	(3,136,333,684)	(14,986,842,048)	(18,123,175,732)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	116,065,950,694	80,094,705	116,146,045,399
Số dư cuối kỳ	115,189,586,900	62,522,880	115,252,109,780

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa và vật kiến trúc	Cộng
Số dư đầu năm	102,863,796,583	102,863,796,583
- Tăng trong kỳ	37,954,545,455	37,954,545,455
- Giảm thanh lý	(7,773,744,316)	(7,773,744,316)
Số cuối kỳ	133,044,597,722	133,044,597,722
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	(41,553,677,812)	(41,553,677,812)
Số tăng trong kỳ	(2,466,553,771)	(2,466,553,771)
- Trích khấu hao	(2,466,553,771)	(2,466,553,771)
- Tăng khác	-	-
Số giảm trong kỳ	3,964,609,584	3,964,609,584
- Thanh lý, nhượng bán	3,964,609,584	3,964,609,584
Số dư cuối kỳ	(40,055,621,999)	(40,055,621,999)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số đầu năm	61,310,118,771	61,310,118,771
Cuối kỳ	92,988,975,723	92,988,975,723

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN :	30/09/2019	01/01/2019
(a) Chi phí SX KD dở dang dài hạn (Cty con FDC)		
Dự án khu dân cư cần giờ (*)	818,023,600,562	800,727,418,264
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	99,689,472,567	97,256,402,666
Dự án Chung Cư Phúc Thịnh Đức (***)	-	193,346,062,045
Dự án khác	743,571,545	94,371,545
	918,456,644,674	1,091,424,254,520

0

(*) Dự án xây dựng khu dân cư 31,8 ha tại Huyện Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư.

Ngày 28 tháng 2 năm 2002, Công ty ký một Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn để thực hiện dự án này nhưng không thành lập một pháp nhân mới. Tỷ lệ vốn góp của mỗi bên là 50%.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 11 tỷ đồng chi phí lãi vay được vốn hóa.

(**) Dự án xây dựng khu dân cư trên 136,9 ha đất Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh do Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận làm chủ đầu tư với 14 đơn vị tham gia trong đó có Công ty.

Công ty đã ký kết một hợp đồng với Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận với thỏa thuận như sau:

- Công ty sẽ đóng góp kinh phí để đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư Bình Trưng.

- Sau đó, Công ty sẽ được quyền sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án thành phần và khai thác diện tích đất tương đương 5 ha.

Chi phí của dự án này bao gồm chủ yếu là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và kinh phí đóng góp cho Công ty XD & KD Nhà Phú Nhuận.

(***) Dự án xây dựng khu chung cư Phúc Thịnh Đức với diện tích 14,68 ha tại khu phố 2, phường Phước Long A, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh do một công ty con làm chủ đầu tư.

Chi phí của dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 102.760.000.000 đồng, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất với số tiền là 85.495.006.270 đồng và các chi phí tư vấn thiết kế khác cho dự án.

(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2019	01/01/2019
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort	-	-
Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức	94,888,637	94,888,637
	94,888,637	94,888,637

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (1)	30/09/2019	01/01/2019
- Công ty CP quản lý và KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	38,523,865,252	37,302,948,618
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	309,661,500	309,661,500
- Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	149,831,303,164	151,562,860,514
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	10,954,299,408	10,954,299,407
- Cty TNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành	600,000,000	600,000,000
- Cty TNHH DV Bảo Vệ Tín Đức	800,000,000	800,000,000
- Cty CP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	456,405,762	1,316,705,763
- Cty CP ĐT & Khoáng sản VICO Quảng Trị	101,745,000,000	-
	303,220,535,085	202,846,475,802

(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 QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	TP.HCM	49.00%	49.00%	Dịch vụ
Cty CP Đầu tư Nghĩa Phú	TP.HCM	20.00%	20.00%	Kinh doanh BĐS
Cty CP Phát triển nhà Deawon-TĐ	TP.HCM	40.00%	40.00%	Kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	TP.HCM	22.49%	22.49%	Đầu tư tài chính
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TP TP.HCM		31.64%	31.64%	Quảng cáo, tư vấn
Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển ĐT TP.HCM (FDC)		43.00%	43.00%	Kinh doanh BĐS, dịch vụ
Cty CP ĐT & Khoáng sản VICO Quảng Trị		24,68%	24,68%	Kinh doanh khai thác khoáng sản

12.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác :

	30/09/2019	01/01/2019
Cty Cổ phần dệt may Liên Phương	32,279,856,600	32,279,856,600

Cty CP Phát Triển Phong Phú Daewon Thủ Đức	62,716,515,620	62,716,515,620
Cty FDC GV vào Cty Cổ Phần Vinashin	450,000,000	450,000,000
Cty CP Đầu Tư & Khoáng Sản VICO Quảng Trị (đến 30/6/2019 chuyển lên Liên kết)	-	95,000,000,000
Cộng	95,446,372,220	190,446,372,220
	-	-
13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	30/09/2019	01/01/2019
13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC		
a. Chi phí trả trước ngắn hạn		
CP QL + CP hoa hồng môi giới TDH River View	53,263,815,484	33,483,879,942
Công cụ, dụng cụ	430,056,689	680,112,025
	53,693,872,173	34,163,991,967
b. Chi phí trả trước dài hạn	-	-
Chi phí hoa hồng môi giới Citrine-Tocon tap	7,166,147,454	10,418,584,077
Tiền thuê đất	4,109,644,750	4,202,810,500
Công cụ, dụng cụ	2,446,631,809	1,916,328,737
Chi phí MKT + XD nhà mẫu chờ (BPT)	28,694,824,964	95,640,950
Khác	1,682,222,344	6,102,851,341
Cộng	44,099,471,321	22,736,215,605
	-	-
TỔNG CỘNG CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC	97,793,343,494	56,900,207,572
	-	-
13.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/09/2019	01/01/2019
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3,427,093,656	2,582,079,131
14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI	30/09/2019	01/01/2019
Số dư đầu năm	8,928,454,558	363,972,839
Số tăng trong năm	(2,333,148,758)	9,602,852,554
Số đã phân bổ vào chi phí trong kỳ (*)	(291,178,272)	(1,038,370,835)
Số cuối kỳ	6,304,127,528	8,928,454,558
(*) Của Cty Bách Phú Thịnh	0	-
15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	30/09/2019	01/01/2019
Thuế Giá trị gia tăng	2,303,656,809	1,910,601,104
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5,400,777,041	6,581,854,761
Thuế Thu nhập cá nhân	647,223,211	880,806,286
Thuế Tài nguyên	4,200,160	12,759,656
Các loại thuế khác	- 221,130,000	-
	8,576,987,221	9,386,021,807
	-	-
16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN	30/09/2019	01/01/2019
CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2	12,588,587,731	12,588,587,731
Lương tháng 13	1,189,165,539	2,410,531,726
CP phải trả khác	190,641,480	833,311,724
	13,968,394,750	15,832,431,181
	-	-
17 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC	30/09/2019	01/01/2019
NGẮN HẠN :		
Kinh phí công đoàn	208,739,266	518,264,189
Bảo hiểm xã hội	76,811,600	127,486,905

Phải trả cho các trái chủ	6,394,800,000	6,394,800,000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8,514,546,861	20,581,645,524
Phải trả lãi hợp tác KD các dự án	2,682,875,524	2,682,875,877
Phải trả lãi vay	25,577,202	3,420,510,916
Thu hộ tiền bán đất TOCON TAP	143,313,617,061	143,313,617,061
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	2,291,721,074	2,260,875,349
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1,572,776,643	1,957,119,046
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long	1,585,011,031	1,582,458,697
Cổ tức ,trái tức phải trả cho cổ đông	1,332,361,000	2,041,114,723
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long	-	984,988,521
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	15,122,509,842	8,856,121,503
Đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông (FDC)	55,723,147,276	54,931,147,276
Phải trả tiền tạm mượn	11,057,440,000	-
Chi phí phải trả phải nộp khác	3,144,987,422	1,939,382,101
	253,046,921,802	251,592,407,688

DÀI HẠN :

	30/09/2019	01/01/2019
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	3,971,406,298	4,186,657,580
Phải trả dài hạn khác		
<i>Nhận góp vốn đầu tư Khu nhà ở 6,5 Bình An</i>	19,519,525,782	19,519,525,782
<i>Nhận góp vốn mua cổ phiếu Cty CP Đầu tư Phước Long</i>	85,085,000	85,085,000
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi</i>	135,506,556	135,506,556
<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 3,3ha Hiệp Bình Phước với Công ty TNHH XD Văn Lang</i>	8,039,260,343	8,039,260,343
<i>Nhận góp vốn hợp tác KD khu CN Hoà Lân, TX Thuận An, Bình Dương - Cty TNHH Đầu Tư & Phát Triển Lê Phong</i>	-	165,000,000
<i>Nhận GV LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP TMĐT BĐS Dương Trần</i>	236,544,000	100,000,000
<i>Cty CP Bất Động Sản UNIHOMÉ</i>	6,622,033,700	6,622,033,700
	38,609,361,679	38,853,068,961

18. THUÊ VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Vay ngắn hạn ^(*)

- Vay ngân hàng	663,775,799,903	558,025,693,674
- Vay tổ chức khác	643,374,049,903	537,623,943,674
	20,401,750,000	20,401,750,000
Nợ thuê tài chính	9,269,933,193	-
Nợ dài hạn hạn đến hạn trả ^(**)	134,561,395,623	154,020,397,879

807,607,128,719 712,046,091,553

^(*) Chi tiết vay ngắn hạn

VAY NGÂN HÀNG :

Vay ngân hàng của Công ty mẹ

- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đồng Sài Gòn ⁽¹⁾	19,039,548,362	13,647,369,117
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) (2)	125,044,181,100	205,648,766,947
- NH TMCP Tiên Phong (TP Bank) (3)	133,145,974,533	134,035,456,875
- NH TMCP HD Bank (4)	210,000,000,000	93,081,792,170
- NH Việt Com Bank - CN Kỳ Đồng (5)	49,999,080,000	

Vay ngân hàng của Công ty con	106,145,265,908	91,210,558,565
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) (FDC) (7)	53,625,024,462	89,938,070,117
- NH TMCP HD Bank (FDC) (8)	20,890,040,693	1,272,488,448
- Vay NH của Cty Bách Phú Thịnh	31,630,200,753	-
VAY TỜ CHỨC KHÁC:	20,401,750,000	20,401,750,000
Công ty mẹ:		
- Cty CP PTN Phong Phú Daewon Thủ Đức (6)	20,401,750,000	20,401,750,000
	663,775,799,903	558,025,693,674

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

1) Hợp đồng tín dụng 142/18/HĐTDHM/NHCT946-TDH 24/08/2018 - NH CTVN CN Đông Sài Gòn:

- Hạn mức tín dụng: 35 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 19.039.548.362 đồng.

2) Hợp đồng tín dụng 18.08 CHCM.HDDN ngày 22/07/2018- 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 125.044.181.100 đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 10.333.398.865 đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 đồng 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 133.145.974.533 đồng.

4) Hợp đồng tín dụng số 12388/18 ngày 21/6/2018 - NH TMCP HD BANK:

- Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 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 118.244.956.624 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 8386/19MN ngày 17/4/2019 - NH TMCP HD BANK:

- Hạn mức tín dụng: 60.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;

- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
 - **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 60.000.000.000đồng.**
- Hợp đồng tín dụng số 2069/19MN ngày 14/6/2019 - NH TMCP HD BANK:**
- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng VND;
 - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
 - Thời hạn cho vay: 12 tháng;
 - Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
 - **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 30.000.000.000đồng.**

Hợp đồng tín dụng số 2289/19MN ngày 06/9/2019 - NH TMCP HD BANK:

- Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 đồng 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 1.755.043.376đồng.**

5) Hợp đồng tín dụng 0005/KHDN/19MN ngày 17/6/2019 - NH VIET COM BANK- CN KỶ ĐỒNG:

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 49.999.080.000đồng.**

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

- Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 9 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 20.401.750.000đồng.**

7) Hợp đồng tín dụng số: CHCM.ĐN ngày 17/07/2018 - VIETBANK (FDC vay)

- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 53.625.024.462đồng.**

8) Hợp đồng tín dụng số: 22261/19MN/HĐTD 05/07/2018 - HDBANK (FDC vay)

- Hạn mức tín dụng: 23.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 1 năm;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh

- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20.890.040.693 đồng.

19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

Vay dài hạn (*)

- Vay ngân hàng
- Vay tổ chức khác
- Nợ thuê tài chính

	30/09/2019	01/01/2019
	195,065,731,531	231,432,511,314
	-	-
	6,179,955,483	12,359,910,945
	201,245,687,014	243,792,422,259

(*) 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 Tiên Phong (TP bank) (2)

NH TM CP HD Bank (3)

195,065,731,531 231,432,511,314

50,000,000,000 80,000,000,000

77,127,398,194 60,927,511,312

67,938,333,337 90,505,000,002

Vay ngân hàng của Công ty con FDC

Vay tổ chức khác

Cty TNHH Cho thuê TC NH TM CP ngoại thương VN - CN TP HCM

6,179,955,483 12,359,910,945

6,179,955,483 12,359,910,945

201,245,687,014 243,792,422,259

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: 120 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur ; P.Nguyễn Thái bình; Q.1- TP.HCM
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 22.500.000.000 đồng + Số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 5.000.000.000 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 27.500.000.000 đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 55.000.000.000 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 0 đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 2.061.568.854 đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Đầu tư chung cư Citine (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 vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ là 33.260.398.196đồng, đến hạn trả 27.431.826.768đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 7.000.000.000 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 700.000.000đồng. Đến hạn trả 1.750.000.000đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 43.166.999.998 đồng. Đến hạn trả 6.833.000.002 đồng.

(3) Hợp đồng tín dụng số 7920/HĐ THM-PN172 ngày 21/7/2017 - NH TM CP (HD Bank):

- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 7.948.333.337 đồng. Đến hạn trả 31.793.333.336đồng.

Hợp đồng tín dụng số 33221/2018 HĐ ngày 26/ 12/2018 - NH TM CP (HD Bank):

Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

Thời hạn cho vay: 48 tháng;

Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.

Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản

Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 40.000.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 33222/2018 HĐ ngày 26/ 12/2018 - NH TM CP (HD Bank):

Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

Thời hạn cho vay: 36 tháng;

Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.

Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản

Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 19.990.000.000đồng. Đến hạn trả 13.340.000.000đồng.

20 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI :

Thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2019	01/01/2019
	156,415,851,512	162,021,654,460
	<u>156,415,851,512</u>	<u>162,021,654,460</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Kỳ kế toán từ 01/01/2019 đến 30/09/2019

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	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	490,547,912,180	165,510,092,265	1,718,391,729,408
2. Tăng vốn trong kỳ	122,434,570,000	(98,940,644,513)	-	65,541,214,317	89,035,139,804
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	65,541,214,317	65,541,214,317
Phát hành cổ phiếu từ thặng dư	122,434,570,000	(122,434,570,000)	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	23,493,925,487	-	-	23,493,925,487
3 . Giảm trong kỳ	-	-	(23,456,502,937)	(134,025,066,169)	(157,481,569,106)
Chia cổ tức 2018	-	-	-	(81,634,927,000)	(81,634,927,000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(12,978,875,931)	(12,978,875,931)
Giảm khác	-	-	(23,456,502,937)	(39,411,263,238)	(62,867,766,175)
4. Số dư cuối năm nay	938,783,840,000	147,043,810,450	467,091,409,243	97,026,240,413	1,649,945,300,107

b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Tỷ lệ	Tỷ lệ	30/09/2019	01/01/2019
	%	%		
Vốn góp của các cổ đông	100	100	938,783,840,000	816,349,270,000
			938,783,840,000	816,349,270,000

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

	30/09/2019	01/01/2019
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	816,349,270,000	816,349,270,000
- Tăng do phát hành cổ phiếu	-	-
- Tăng do phát cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần	122,434,570,000	-
- Vốn góp cuối kỳ	938,783,840,000	816,349,270,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức 2017 đã chia 10% / mệnh giá		81,634,927,000
Cổ tức 2018 đã chia 10% / mệnh giá	81,634,927,000	

d) Cổ phiếu

	30/09/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	93,878,384	81,634,927
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	93,878,384	81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông	93,878,384	81,634,927
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	93,878,384	81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông	93,878,384	81,634,927
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

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

Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾	30/09/2019	01/01/2019
	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 v/v 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Doanh thu bán hàng bất động sản	27,256,694,917	144,885,620,273
Doanh thu bán hàng hoá	3,480,589,638,651	1,523,309,057,378
Doanh thu bán hàng nông sản	-	367,799,835
Doanh thu cung cấp dịch vụ	77,967,094,483	110,658,586,255
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	29,805,213,871	48,549,892,844
	3,615,618,641,922	1,827,770,956,585
	-	-
24 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Hàng bán bị trả lại	-	135,690,248
	-	135,690,248
	-	-
25 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Doanh thu thuần về bán hàng bất động sản	27,256,694,917	144,885,620,273
Doanh thu thuần bán hàng hoá	3,480,589,638,651	1,523,173,367,130
Doanh thu thuần bán hàng nông sản	-	367,799,835
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	77,967,094,483	110,658,586,255
DT thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư	29,805,213,871	48,549,892,844
	3,615,618,641,922	1,827,635,266,337
	-	-
26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Giá vốn bán hàng bất động sản	13,391,203,454	155,485,813,519
Giá vốn bán hàng hoá	3,446,612,641,784	1,485,636,663,950
Giá vốn bán hàng hoá nông sản	-	189,119,746
Giá vốn cung cấp dịch vụ	60,747,868,977	87,153,420,358
Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư	8,470,689,865	8,982,352,161
	3,529,222,404,080	1,737,447,369,734
	-	-
27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn...	8,375,989,086	15,918,145,390
Lãi liên doanh	9,475,780,581	2,299,656,761
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,183,993,800	10,920,046,724
Lãi (lỗ) thanh lý từ các khoản đầu tư (*)	72,557,774,506	53,660,746,483

Lãi chênh lệch tỷ giá	3,509,445,363	825,198,439
	-	-
	95,102,983,336	83,623,793,797
	-	-
28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Chi phí lãi vay	45,040,016,878	48,484,392,652
(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư chứng khoán	2,421,059,205	913,829,100
Lỗ chênh lệch tỷ giá	954,639,696	113,607,947
Chi phí khác	1,775,653,156	6,664,730
	50,191,368,935	49,518,494,429
	-	-
29 THU NHẬP KHÁC	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Thu nhập từ thanh lý tài sản, CCDC	321,999,998	918,304,736
Phạt do vi phạm hợp đồng	4,055,773,660	3,107,085,557
Thu nhập khác	1,578,316,970	302,158,736
Lãi từ giao dịch giá rẻ		52,510,829,005
	5,956,090,628	56,838,378,034
	-	-
30 CHI PHÍ KHÁC	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Chi phí thanh lý tài sản, CCDC	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	1,066,749,802	137,004,875
Chi phí khác	2,968,589,807	3,421,605,662
	4,035,339,609	3,558,610,537
	-	-
31 PHẦN LÃI (LỖ) TRONG CTY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Cty CP QL & KD Chợ Nông sản Thủ Đức	12,495,065,252	11,402,364,883
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức	14,308,333,501	1,732,387,318
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	1,106,867,361	(3,509,014,869)
	27,910,266,114	9,625,737,332
	-	-
32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	1,280,460,376	5,671,733,518
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Cty con	1,926,778,720	3,906,933,171
	3,207,239,096	9,578,666,689

33 LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Cty TNHH Bách Phú Thịnh	517,207,745	(844,895,582)
Cty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức	57,980,725	
Cty Cổ Phần Ngoại Thương & PT Đầu Tư TP.HCM	36,751,275,483	
	37,326,463,953	(844,895,582)

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 :

	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
Tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ	65,541,214,317	82,567,458,949
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	65,541,214,317	82,567,458,949
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	93,878,384	81,634,927
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	698	1,011

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 30 tháng 10 năm 2019



Tổng Giám Đốc


 Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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 CP QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết	
Thuê văn phòng	950,165,730
Dịch vụ	98,181,819
Mua rượu	44,485,000
Cổ tức 2018 (đợt cuối)	646,800,000
Cổ tức 2019	7,252,000,000
Góp vốn hợp đồng hợp tác KD	26,026,500,000
TDH CN VP CDM	17,963,636,364
Cty Đông An Bình thuê MB	245,454,545
Cty Đông An Bình - Cung cấp nước uống	55,466,364
DV thu gom rác Cty Đông An Bình	2,454,545
Cty Tam Bình thuê mặt bằng	347,727,276
Cty Tam Bình cung cấp DV vệ sinh toà nhà	90,000,000
Cty Tam Bình sd điện	218,250,227
Cty Tam Bình trả tiền tạm mượn vốn	800,000,000
Cty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Cty con	
Thuê văn phòng	79,927,200
Dịch vụ quản lý chung cư	223,447,500
Vận hành toà nhà VP CDM	572,727,272
Thuê đặt bảng quảng cáo	33,750,000
Chia lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	1,035,425,000
Cty TNHH Nước Đá tinh Khiết Đông An Bình - Cty con	
Mua hàng (TB)	4,104,545
Mua hàng	4,909,091
Cty CP Thuduchouse Wood TRADING - Cty con	
Thuê văn phòng...	24,545,454
BH Linh kiện điện tử	2,865,187,625,000
Cty TNHH Bách Phú Thịnh - Cty con	-
TDH nhận góp vốn HTKD	60,000,000,000
Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:	Phải thu (phải trả)
Tên công ty / Mỗi q Giao dịch	
Cty CP QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết	
Cho thuê Kiosque, ô vựa	233,360,040
Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
DV vệ sinh...	(36,000,000)
Lợi nhuận 2017	17,578,080,985
Cổ tức 2018	14,504,000,000

Cổ tức 2019	7,252,000,000
TDH phải thu- mượn vốn	3,500,000,000
TDH phải thu tiền CN VP CDM	16,650,000,000
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Cty con	
TDH mượn vốn	(548,747,500)
Cty TNHH Dịch Vụ Tam Bình	
Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13,700,000)
Tạm mượn vốn TDH	3,000,000,000
Dịch vụ phí quản lý	(140,000,000)
TDH góp vốn hợp tác KD	7,213,000,000
TDH phải thu lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	1,035,425,000
Thuê đất quảng cáo	57,692,250
Cty CP Thuduchouse Wood Trading - Cty con	
TDH phải trả tiền mua linh kiện điện tử	-
Cty TNHH Bách Phú Thịnh - Cty con	
TDH phải trả tiền nhận góp vốn	(60,000,000,000)
Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (FDC) - Cty con	
Tiền mượn vốn	(1,500,000,000)
Thiên ý phải trả tiền vay vốn cho Wood Tradinh	(3,000,000,000)
Thiên ý phải trả tiền vay vốn cho Wood Tradinh	(45,000,000)

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

	Địa ốc + DV	Dịch vụ	Bán Hàng - DV	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2,983,894,368,910	5,386,869,517	3,499,681,316,871	6,488,962,555,298
2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác		1,372,549,700	2,871,971,363,677	2,873,343,913,377
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	17,814,309,935	119,592,180	85,321,461,473	103,255,363,588
4. Tổng chi phí mua tài sản cố định	1,111,098,182	-	-	1,111,098,182
5. Tổng tài sản	1,595,060,545,084	18,435,620,601	2,262,914,278,709	5,019,131,265,456
Tài sản bộ phận	1,595,060,545,084	18,435,620,601	2,262,914,278,709	3,876,410,444,394
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1,142,720,821,062
6. Tổng nợ phải trả	1,412,681,805,939	348,296,503,114	407,904,947,964	2,546,696,803,696
Nợ phải trả của các bộ phận	1,412,681,805,939	348,296,503,114	407,904,947,964	2,168,883,257,017
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	377,813,546,679

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