

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 I/ 2019

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2019

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

Lập, ngày 04 tháng 5 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ I NĂM 2019**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
TÀI SẢN				
A . Tài sản ngắn hạn	100		1,751,256,865,248	1,631,374,004,805
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V1	79,530,185,770	80,144,291,987
1. Tiền	111		79,530,185,770	80,144,291,987
2. Các khoản tương đương bằng tiền			-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V2	22,143,637,200	22,008,729,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V2.1	54,799,200,507	54,799,200,507
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122	V 13	(32,655,563,307)	(32,790,471,507)
III. Các khoản phải thu	130		1,029,206,960,003	994,206,392,697
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		276,530,084,631	331,180,129,945
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		129,106,500,141	41,198,291,552
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V3	7,557,440,000	7,557,440,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V4	623,094,992,013	621,352,587,982
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V5	(7,082,056,782)	(7,082,056,782)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	449,711,285,581	395,091,340,484
1. Hàng tồn kho	141		449,711,285,581	395,091,340,484
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		170,664,796,694	139,923,250,637
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V7	45,172,174,780	33,483,879,942
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		72,309,514,488	76,851,467,884
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V8	53,183,107,426	29,587,902,811
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,388,623,895,993	1,471,931,965,635
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	V9	283,634,279,511	366,633,827,547
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9.1	14,900,000,000	14,900,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	9.2	268,734,279,511	351,733,827,547
II. Tài sản cố định	220		81,674,789,425	81,958,237,819
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V10	20,117,827,024	20,401,275,418
- Nguyên giá	222		30,202,279,726	29,351,216,090

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ I NĂM 2019**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(10,084,452,702)	(8,949,940,672)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V11	61,556,962,401	61,556,962,401
- Nguyên giá	228		75,217,618,716	75,217,618,716
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(13,660,656,315)	(13,660,656,315)
III. Bất động sản đầu tư	230	V12	57,364,728,801	58,093,687,209
- Nguyên giá	231		76,862,428,986	76,862,428,986
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(19,497,700,185)	(18,768,741,777)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		94,888,637	94,888,637
1. CP sản xuất, KD dài hạn	241			
2. CP XD/CB dở dang	242	V13	94,888,637	94,888,637
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V14	957,336,623,605	958,196,923,605
1. Đầu tư vào công ty con	251		607,732,605,566	607,732,605,566
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		174,664,822,300	175,525,122,300
3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		201,275,372,220	201,275,372,220
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(26,336,176,481)	(26,336,176,481)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		8,518,586,014	6,954,400,818
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V15	6,000,868,468	4,436,683,272
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V16	2,517,717,546	2,517,717,546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3,139,880,761,241	3,103,305,970,440

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ I NĂM 2019****Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
NGUỒN VỐN				
C . Nợ phải trả	300		1,508,859,823,330	1,475,334,195,197
I. Nợ ngắn hạn	310		1,207,319,331,266	1,205,043,102,776
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		195,725,539,452	211,540,143,937
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		298,115,328,834	178,677,050,059
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V17	327,827,107	6,006,846,528
4. Phải trả người lao động	314		74,690,000	88,139,457
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V18	12,588,587,731	12,592,905,845
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V19	191,705,188,234	178,924,700,165
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V20	504,056,665,187	608,475,622,064
12. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		4,725,504,721	8,737,694,721
II. Nợ dài hạn	330		301,540,492,064	270,291,092,421
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V19	37,810,278,815	37,988,478,815
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V21	262,860,110,957	231,432,511,314
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		870,102,292	870,102,292
D . Vốn chủ sở hữu	400		1,631,020,937,911	1,627,971,775,243
I. Vốn chủ sở hữu	410	V22	1,631,020,937,911	1,627,971,775,243
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		816,349,270,000	816,349,270,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			816,349,270,000	816,349,270,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		245,984,454,963	245,984,454,963
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		465,882,956,723	465,882,956,723
11.. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		102,804,256,225	99,755,093,557
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		99,755,093,557	7,186,836,905
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3,049,162,668	92,568,256,652
Tổng cộng nguồn vốn	440		3,139,880,761,241	3,103,305,970,440

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**QUÝ I NĂM 2019****Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
----------	-------	-------------	---------	---------

CHI TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN :

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

Lập ngày 04 tháng 5 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TỔNG GIÁM ĐỐC






Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ I NĂM 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		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	616,445,798,694	518,197,135,611	616,445,798,694	518,197,135,611
2. Các khoản giảm trừ	2	25	-	-	-	-
3. và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	26	616,445,798,694	518,197,135,611	616,445,798,694	518,197,135,611
4. Giá vốn hàng bán	11	27	599,758,892,872	515,230,533,379	599,758,892,872	515,230,533,379
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10-11)	20		16,686,905,822	2,966,602,232	16,686,905,822	2,966,602,232
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	4,168,941,606	58,821,410,145	4,168,941,606	58,821,410,145
7. Chi phí tài chính	22	29	11,584,804,325	13,830,440,521	11,584,804,325	13,830,440,521
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		11,719,712,525	12,987,298,621	11,719,712,525	12,987,298,621
8. Chi phí bán hàng	24		-	1,163,097,668	-	1,163,097,668
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7,450,643,794	18,050,846,401	7,450,643,794	18,050,846,401
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,820,399,309	28,743,627,787	1,820,399,309	28,743,627,787
11. Thu nhập khác	31	30	1,108,630,505	375,542,082	1,108,630,505	375,542,082
12. Chi phí khác	32	31	285,590,684	714,778,271	285,590,684	714,778,271
13. Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)	40		823,039,821	(339,236,189)	823,039,821	(339,236,189)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		2,643,439,130	28,404,391,598	2,643,439,130	28,404,391,598
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	(405,723,538)	4,367,129,594	(405,723,538)	4,367,129,594
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		3,049,162,668	24,037,262,004	3,049,162,668	24,037,262,004

Lập ngày 04 tháng 5 năm 2019

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn



Tổng Giám Đốc

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ I NĂM 2019

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2,643,439,130	28,404,391,598
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1,863,470,438	1,625,692,320
- Tăng (giảm) Các khoản dự phòng	03		(134,908,200)	843,141,900
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4,168,941,606)	(58,821,410,145)
- Chi phí lãi vay	06		11,719,712,525	12,987,298,621
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động (08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + ...)	08		11,922,772,287	(14,960,885,706)
- (Tăng), giảm các khoản phải thu	09		30,545,091,985	(127,433,869,098)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(54,619,945,097)	(151,725,683,453)
-Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		121,535,858,974	(40,486,868,236)
- (Tăng), giảm chi phí trả trước	12		(13,252,480,034)	(49,644,461)
- (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13		0	0
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11,719,712,525)	(10,429,178,024)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17,035,552,364)	(6,581,654,633)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1,108,630,505	1,982,386,331
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(285,590,684)	(4,000,072,505)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)	20		68,199,073,047	(353,685,469,785)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	21		(851,063,636)	(762,445,455)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết	Luỹ kế từ đầu năm	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		0	2,000,000
3. Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	(17,725,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	255,608,804,934
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	(18,130,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		860,300,000	38,950,000,000
7. Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,168,941,606	58,821,410,145
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21 + 22 + ... + 26 + 27)	30		4,178,177,970	316,764,769,624
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		189,156,931,354	185,514,123,011
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(262,148,288,588)	(140,252,578,305)
Lưu chuyển tiền thuần từ hđ tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		(72,991,357,234)	45,261,544,706
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(614,106,217)	8,340,844,545
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		80,144,291,987	55,216,479,801
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		79,530,185,770	63,557,324,346

Lập ngày 04 tháng 5 năm 2019

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1/2019

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.

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

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

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

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

3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác;
- Sản xuất gạch, ngói, gạch bông (không hoạt động tại trụ sở);
- Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị;
- Chủ đầu tư XD và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức;
- Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước công trình;
- San lấp mặt bằng;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư;
- Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Sản xuất, lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép: dầm cầu thép, xà, thanh giằng, cột tháp (không sản xuất tại trụ sở);
- Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng, sắt, thép, đá, cát, sỏi;
- Đại lý mua bán xăng, dầu, nhớt;
- Hoạt động câu lạc bộ thể dục thể thao: sân tennis, hồ bơi, bóng đá, bóng chuyền, bóng bàn, bóng rổ, cầu lông;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở);

Mua bán, chế biến hàng nông sản thực phẩm (không chế biến thực phẩm tươi sống và thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của UBND TP Hồ Chí Minh);

- Cho thuê kho bãi;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô;

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

- 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 01/01/2019 Công ty có 106 nhân viên; 31 /03 /2019 : 109 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 Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4, Khu phố 5, P. Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM
2 Cty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5, Quốc lộ 1A, P. Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM
3 Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, thị trấn Lăng Cô, 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 Cty TNHH Bách Phú Thịnh.	Phường Hiệp Phú, Quận 9, Tp.HCM
6 Cty CP Đầu Tư Lộc Phú Nhân	Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
7 Cty CP Ngoại Thương và Phát Triển đầu Tư TP.HCM	28 Phùng Khắc Khoan, P. Đa Cao, quận 1, TP.HCM

- Công ty liên kết :

Tên công ty	Địa chỉ
1 Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức.	Áp 3, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú.	48 Tăng Nhơn Phú, Phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP HCM
3 Cty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng.	Số 164 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, Tp.HCM
4 Cty CP DV và Xúc Tiến TM Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS)	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
5 Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức	Số 141 Quốc lộ 1A, Phường Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP.HCM

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

Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. Hình thức sổ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng sổ kế toán: nhật ký chung

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa , vật kiến trúc 25-50 năm
- Máy móc thiết bị 05-10 năm

- Phương tiện vận tải	05-10 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm
- TSCĐ hữu hình khác	03-05 năm
- Phần mềm máy tính	03-05 năm

Bất động sản đầu tư

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

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài

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

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

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

Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Các khoản thuế

Thuế hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

1 TIỀN		<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Tiền mặt		292,330,441	72,756,422
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		79,237,855,329	80,071,535,565
		<u>79,530,185,770</u>	<u>80,144,291,987</u>

2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

2.1 Chứng khoán kinh doanh :

- Cổ phiếu niêm yết :

CTCP ĐHTH & BĐS Thái Bình Dương (PPI)

2,400,000	2,400,000	24,278,390,555	24,278,390,555
-----------	-----------	----------------	----------------

Cổ phiếu CCP XD số 5 (SC5)

156,942	156,942	10,227,309,952	10,227,309,952
---------	---------	----------------	----------------

Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI)

109,350	109,350	8,593,500,000	8,593,500,000
---------	---------	---------------	---------------

<u>43,099,200,507</u>	<u>43,099,200,507</u>
------------------------------	------------------------------

- Cổ phiếu chưa niêm yết :

CTCP XNK & ĐT TTHuế

377,604	377,604	4,500,000,000	4,500,000,000
---------	---------	---------------	---------------

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

Cty CP KD BĐS Phát triển nhà TP	320,000	320,000	3,200,000,000	3,200,000,000
Cty CP XD và Phát triển 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	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>
			<u>11,700,000,000</u>	<u>11,700,000,000</u>
			<u>54,799,200,507</u>	<u>54,799,200,507</u>

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 sách	Lập dự phòng
<i>Cổ phiếu niêm yết :</i>	(1)	(2)	(3)	(4=3-4)
Tổng Cty CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	4,100,625,000	8,593,500,000	(4,492,875,000)
Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	4,567,012,200	10,227,309,952	(5,660,297,752)
Cty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	1,776,000,000	24,278,390,555	(22,502,390,555)
				<u>(32,655,563,307)</u>

3 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN:

(*) Chi tiết cho vay ngắn hạn

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

4 PHẢI THU KHÁC:

- Phải thu ngắn hạn khác :

	31/03/2019	01/01/2019
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	41,766,566,452	42,592,915,733
Phải thu về lãi tiền cho vay	61,359,038,517	60,954,777,520
Phải thu về cho mượn vốn	68,209,197,558	74,709,197,558
Phải thu hợp đồng hợp tác KD	388,288,977,805	388,636,681,377
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	1,913,334,434
Phải thu CB.CNV : thuế TNCN, BHXH, BHYT, BHTN, QPL	1,411,928,705	27,887,876
Thuế và các khoản xử phạt vi phạm hành chính	1,492,504,012	1,492,504,012
Vẽ sơ đồ nhà đất hộ khách hàng	3,298,031,961	3,321,707,737
Phải thu Cty TNHH MTV Lũy Hạt Điều	7,673,472,347	7,673,472,347

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

	Phải trả CB.CNV	1,786,638,207	-
	Phải thu khác	17,688,441,446	17,799,348,825
	Cộng	602,183,189,547	606,416,885,522
	- Tạm ứng :	20,837,803,970	14,861,703,970
	- Cầm cố thế chấp ký quỹ ký quỹ ngắn hạn :	73,998,496	73,998,496
	Tổng cộng phải thu ngắn hạn	623,094,992,013	621,352,587,988
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7,082,056,782)	(7,082,056,782)
6	HÀNG TỒN KHO	31/03/2019	01/01/2019
	(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	-	-
	Chi phí kinh doanh các dự án	427,367,164,565	380,932,817,375
	Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Q.2	21,401,281,825	21,327,221,127
	Khu 15,7ha P.Bình Chiểu; Q.Thủ Đức	98,226,101,344	69,719,935,648
	Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9	663,995,899	663,995,899
	Chung cư TDH Phước Bình, Q.9	10,336,774,397	10,336,774,397
	Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức, Q.TĐ	12,971,884,388	12,970,245,985
	Khu đất LD 1,8 ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	1,153,498,659	1,152,985,467
	Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q.TĐ	7,974,758,087	7,974,758,087
	Khu đô thị DVTM Long Hội	5,936,246,715	4,747,034,976
	Chung cư Phước Bình (5 tầng) Quận 9	501,484,593	501,484,593
	Chung cư TDH Trường Thọ- Quận Thủ Đức	35,280,560,092	35,271,036,592
	Khu 1,3ha Hiệp Bình Chánh , Q.Thủ Đức	795,493,248	795,493,248
	Khu 10ha Hiệp Bình Chánh , Q.Thủ Đức	215,040,000	215,040,000
	Dự án TDH Tocontap	164,543,234,121	151,822,019,517
	Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1- Bình Dương	1,020,826,832	1,020,826,832
	Trung Tâm Thương Mại Phước Long 1.778m2-Q.9	39,062,499,980	39,062,499,980
	DA 39-41-43 Bến Chương Dương P. Nguyễn Thái Bình, Q.1	25,434,211,658	23,351,465,027
	Khu đô thị Mới Nam Cần Thơ	80,000,000	-
	TESCO Bình Dương	1,769,272,727	-
	CP dở dang linh kiện điện tử	9,324,075,000	-
	Chi phí các công trình xây lắp	13,020,046,016	14,158,523,109
	Xây dựng nhà khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú...	13,020,046,016	14,158,523,109
	Cộng	449,711,285,581	395,091,340,484

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

CP trả trước DV phân phối DA Riverview	45,172,174,780	33,483,879,942
	45,172,174,780	33,483,879,942

8 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	31/03/2019	01/01/2019
Thuế GTGT	41,244,020,640	29,587,902,811
Thuế TNDN	11,719,770,556	-
Các loại thuế khác	219,316,230	-
Cộng	53,183,107,426	29,587,902,811

9 CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN:

9.1 Phải thu về cho vay dài hạn (*)

	31/03/2019	01/01/2019
	14,900,000,000	14,900,000,000
	14,900,000,000	14,900,000,000

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

9.2 Phải thu dài hạn khác :

	31/03/2019	01/01/2019
Cty CP dệt may Liên Phương :GV đầu tư DA Phước Long Springtown	47,800,181,415	48,785,169,936
Cty CP HT BĐS Thái Bình Dương (PPI): Bến lức Long An (GD2) - 65%	125,122,162,142	125,122,162,142
Cty CP đầu tư và Tạp phẩm SG : GV dự án TDH Tocontap - 65%	76,024,962,250	78,097,589,368
Cty CP DV TM Sài Gòn (Satraseco) : KD cao ốc Văn Phòng Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh Quận Bình Thạnh - 45%	18,766,111,671	18,708,044,068
Cty CP Dệt May Liên Phương- HTĐT DA 39-41-43 Bến Chương Dương Q1	-	80,000,000,000
Cty CP HT BĐS Thái Bình Dương (PPI): 2756m2 Bến lức Long An	1,020,862,033	1,020,862,033
	268,734,279,511	351,733,827,547

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản CD khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	7,095,547,099	20,547,585,020	1,532,283,971	175,800,000	29,351,216,090
Số tăng trong kỳ	-	851,063,636	-	-	851,063,636
- Mua sắm mới	-	851,063,636	-	-	851,063,636
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
- Thanh lý	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	7,095,547,099	21,398,648,656	1,532,283,971	175,800,000	30,202,279,726
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	(1,728,167,299)	(5,623,773,240)	(1,454,589,025)	(143,411,108)	(8,949,940,672)
Số tăng trong kỳ	(116,690,639)	(1,002,517,602)	(10,887,123)	(4,416,666)	(1,134,512,030)
- Trích khấu hao	(116,690,639)	(1,002,517,602)	(10,887,123)	(4,416,666)	(1,134,512,030)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	(1,844,857,938)	(6,626,290,842)	(1,465,476,148)	(147,827,774)	(10,084,452,702)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu năm	5,367,379,800	14,923,811,780	77,694,946	32,388,892	20,401,275,418
Số dư cuối kỳ	5,250,689,161	14,772,357,814	66,807,823	27,972,226	20,117,827,024

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	61,556,962,401	13,660,656,315	75,217,618,716
Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Mua sắm mới			
Số giảm trong kỳ	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			
- Giảm khác (*)			
Số dư cuối kỳ	61,556,962,401	13,660,656,315	75,217,618,716
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	13,660,656,315	13,660,656,315
Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Trích khấu hao			
- Thanh lý, nhượng bán			
Số dư cuối kỳ	-	13,660,656,315	13,660,656,315
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	61,556,962,401	-	61,556,962,401
Số dư cuối kỳ	61,556,962,401	-	61,556,962,401
12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ			
		Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm		76,862,428,986	76,862,428,986
Số tăng trong kỳ			-
- Khác			
Số giảm trong kỳ			-
- Thanh lý, nhượng bán			
Số dư cuối kỳ		76,862,428,986	76,862,428,986
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm		(18,768,741,777)	(18,768,741,777)
Số tăng trong kỳ		(728,958,408)	(728,958,408)
- Trích khấu hao		(728,958,408)	(728,958,408)
- Tăng khác			
Số giảm trong năm			-
- Giảm khác			
- Thanh lý, nhượng bán			
Số dư cuối năm		(19,497,700,185)	(19,497,700,185)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm		58,093,687,209	58,093,687,209
Số dư cuối kỳ		57,364,728,801	57,364,728,801
13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG			
Xây dựng cơ bản dở dang		31/03/2019	01/01/2019
- Dự án nhà nghỉ Chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức		94,888,637	94,888,637
		94,888,637	94,888,637

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

14 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :	31/03/2019	01/01/2019
Đầu tư vào công ty con ⁽¹⁾		
- Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	24,889,158,681	24,889,158,681
- Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4,200,000,000	4,200,000,000
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	6,160,000,000	6,160,000,000
- Công ty Cổ Phần ThuDuchouse Wood Trading	10,431,000,000	10,431,000,000
- Công ty TNHH Bách Phú Thịnh	129,300,000,000	129,300,000,000
- Công ty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	200,000,000	200,000,000
- Cty CP Ngoại thương và phát triển đầu tư Tp.HCM (FIDECO)	432,552,446,885	432,552,446,885
TỔNG CỘNG	607,732,605,566	607,732,605,566
Dự phòng khoản đầu tư vào cty con	(6,321,058,313)	(6,321,058,313)
GIÁ TRỊ THUẬN	601,411,547,253	601,411,547,253
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh ⁽²⁾		
- Cty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	18,130,000,000	18,130,000,000
- Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	129,161,260,800	129,161,260,800
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	309,661,500	309,661,500
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	26,695,200,000	26,695,200,000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	368,700,000	1,229,000,000
TỔNG CỘNG	174,664,822,300	175,525,122,300
Dự phòng các khoản đầu tư vào cty liên kết	(19,825,389,114)	(19,825,389,114)
GIÁ TRỊ THUẬN	154,839,433,186	155,699,733,186
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác ⁽³⁾		
Góp vốn hợp tác kinh doanh		
Cty Cổ phần phát triển Phong Phú -Dewon-TĐ	62,716,515,620	62,716,515,620
- Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức (**)	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 CP Đầu Tư & Khoáng Sản VICO Quảng Trị	95,000,000,000	95,000,000,000
TỔNG CỘNG	201,275,372,220	201,275,372,220
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(189,729,054)	(189,729,054)
GIÁ TRỊ THUẬN	201,085,643,166	201,085,643,166

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn ⁽⁴⁾

Cộng đầu tư tài chính dài hạn

(1) Chi tiết đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Lĩnh vực hoạt động
Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông 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

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	75.00%	75.00%	KD BĐS
Cty CP Thuduchouse Wood Trading	100.00%	58.00%	KD vật liệu - XNK
Cty TNHH Bách Phú Thịnh	51.00%	51.00%	KD địa ốc
Cty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	98.00%	98.00%	KD BĐS
Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (PDC)	43.00%	43.00%	KD BĐS

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

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

Công ty CP QL & KD Chợ NS Thủ Đức	49.00%	49.00%	Dịch vụ
Công ty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức	40.00%	40.00%	KD BĐS
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú	20.00%	20.00%	KD BĐS
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	22.49%	Đầu tư tài chính
CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	24.58%	24.58%	Quảng cáo

(4) Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn : Tỷ lệ sở hữu **Vốn chủ sở hữu** Giá trị sổ sách Dự phòng giảm giá

Công ty con :				(6,321,058,313)
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình (1)	100.00%	17,379,147,486	23,406,021,605	(6,026,874,119)
Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức (1)	100.00%	5,865,815,806	6,160,000,000	(294,184,194)
Cty CP Đầu tư Lộc Phú Nhân	98.00%	200,000,000	200,000,000	0
Công ty liên kết				(19,825,389,114)
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	22.49%	48,700,753,257	135,000,000,000	(19,408,700,593)
Cty CP Xúc Tiến Thương Mại Hiệp Hội DN TP.HCM (TPS)	24.58%	812,311,479	1,229,000,000	(416,688,521)
Công ty Đầu tư tài chính dài hạn khác				(189,729,054)
Cty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	5.00%	10,223,887,283	10,269,000,000	(45,112,717)
Cty CP Thông Đức	0.49%	865,383,663	1,010,000,000	(144,616,337)
TỔNG CỘNG				(26,336,176,481)

15 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/03/2019	01/01/2019
Sửa chữa văn phòng ...		-
Môi giới	6,000,868,468	4,436,683,272
	6,000,868,468	4,436,683,272

16 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại L/quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2,517,717,546	2,517,717,546
	2,517,717,546	2,517,717,546

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NU

	Số đầu kỳ	Số PS phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
Thuế GTGT (V7)				

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

Thuế TNDN (V7)	5,721,505,346	41,546,695,515	47,268,200,861	-
Thuế thu nhập cá nhân (V7)	285,341,182	2,769,884,762	2,727,398,837	327,827,107
	6,006,846,528	44,316,580,277	49,995,599,698	327,827,107

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

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN :

	31/03/2019	01/01/2019
CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2	12,588,587,731	12,588,587,731
CP thù lao thu tiền cho thuê ô vựa CDM...	-	4,318,114
Tổng cộng	12,588,587,731	12,592,905,845

19 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2019	01/01/2019
CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC		
KPCĐ	129,996,973	501,954,592
BHXH	351,920,786	127,486,905
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10,457,624,706	13,444,440,244
Phải trả cổ tức, trái tức cho cổ đông	1,330,650,000	1,330,641,000
Phải trả lãi vay	-	3,491,088,118
Thu hộ tiền bán đất dự án Tocontap	143,313,617,061	143,313,617,061
Phải trả lãi hợp tác KD dự án	2,682,875,877	2,682,875,877
Thu hộ khách hàng dự án Phước Long Spring town	-	984,988,521
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	2,260,875,349	2,260,875,349
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1,957,119,046	1,957,119,046
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long	1,582,458,697	1,582,458,697
Phải trả trái phiếu	6,394,800,000	6,394,800,000
Phải trả tạm mượn vốn - Cty TNHH Bách Phú Thịnh +DAB	20,548,747,500	548,747,500
Khác	694,502,239	303,607,255
	191,705,188,234	178,924,700,165

PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3,308,867,434	3,322,067,434
Phải trả dài hạn khác:		
- Nhận góp vốn đầu tư khu nhà 6,5ha Bình An, quận 2	19,519,525,782	19,519,525,782
- Nhận góp vốn mua cổ phiếu cty cp Dệt May Liên Phương	85,085,000	85,085,000
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Dự án Khu 1,7ha Hiệp Bình Phước với		
- Công ty TNHH XD Nhà Vĩnh Lợi.	135,506,556	135,506,556
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

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

<i>Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh khu CN Hoà Lâm, TX Thuận An, Bình</i>		
- Dương Cty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Lê Phong.	-	165,000,000
<i>Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP Thương mại ĐT BĐS Dương</i>		
- Trần	100,000,000	100,000,000
- Cty CP bất động sản UNIHOMES	6,622,033,700	6,622,033,700

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

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

31/03/2019 01/01/2019

Vay ngắn hạn (*)	390,099,473,565	466,815,135,109
- Vay ngân hàng	369,697,723,565	446,413,385,109
- Vay tổ chức khác	20,401,750,000	20,401,750,000
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	113,957,191,622	141,660,486,955
	504,056,665,187	608,475,622,064

(*) Chi tiết vay ngắn hạn:

31/03/2019 01/01/2019

Vay ngân hàng	369,697,723,565	446,413,385,109
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn (1)	19,323,257,970	13,647,369,117
- NH TMCP VN Thương Tín CN TP.HCM (Việt Bank) (2)	125,648,766,947	205,648,766,947
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (3)	124,823,721,218	134,035,456,875
- NH TMCP HD BANK) (4)	99,901,977,430	93,081,792,170
Vay tổ chức khác	20,401,750,000	20,401,750,000
- Cty CP PTN Phong Phú- Daewon Thủ Đức (5)	20,401,750,000	20,401,750,000
- Cty CP PTN Daewon Thủ Đức (6)	-	-
- Cty TNHH Bách phú Thịnh (7)	-	-
	390,099,473,565	466,815,135,109

() Chi tiết vay dài hạn đến hạn trả**

31/03/2019 01/01/2019

NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Vietbank)	48,208,864,854	64,278,826,854
NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (6)	31,898,326,769	32,248,326,769
NH TMCP HDBANK (7)	33,849,999,999	45,133,333,332
	113,957,191,622	141,660,486,955

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 1.841.695.612 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: 35.000.000.000 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 17.481.562.358 đồng.

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

Hạn mức tín dụng: 125.900.000.000 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 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: 100.000.000.000 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 0 đồng.

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

Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 VND;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

Thời hạn cho vay: 12 tháng;

Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.

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

Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 55.557.934.848 đồng.

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

Hạn mức tín dụng: 140.000.000.000 VND;

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;

Thời hạn cho vay: 12 tháng;

Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.

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

Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 69.265.786.370đồng.

(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: Tín chấp;

Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản

Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 99.901.977.430đồng.

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.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 0% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 20.401.750.000 đồng.

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :

Vay dài hạn (*)

- Vay ngân hàng
- Nợ dài hạn khác

	31/03/2019	01/01/2019
- Vay ngân hàng	262,860,110,957	231,432,511,314
Nợ dài hạn khác		
	262,860,110,957	231,432,511,314

(*) 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)

- NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)	80,000,000,000	80,000,000,000
- NH TMCP Tiên Phong (TP BANK) (2)	92,355,110,954	60,927,511,312
- NH TMCP HD BANK (3)	90,505,000,003	90,505,000,002
	262,860,110,957	231,432,511,314

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

(1) Hợp đồng tín dụng số CHCM.HDDN14.5.5- 16/12/2014 - NH TM CP VN Thương Tín (Việt bank) :

- Số tiền ngân hàng cho vay: 50 tỷ đồng;
- Mục đích vay: VLĐ
- Thời hạn cho vay: 120tháng;

- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur ; P.Nguyễn Thái bình; Q.1- TP.HCM
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 25.000.000.000đồng. 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 55.000.000.000đồng. 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 0 đồng. Vay dài hạn đến hạn trả 3.208.864.854đ

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

- Hạn mức tín dụng: 80.000.000.000VND;
- Mục đích vay: đầu tư chung cư Citrine (Tocontap-TDH)
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc dài hạn là 45.719.711.279 đồng, Vay dài hạn đến hạn trả 27.431.826.768đồng.

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 1.400.000.000đồng. Đến hạn trả 1.050.000.000 đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000đồng;

- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 45.235.399.675đồng. Đến hạn trả : 3.416.500.001đồng.

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 23.845.000.003đồng; đến hạn trả 23.844.999.999đồng.

Hợp đồng tín dụng số 3321/2018 HĐ ngày 26/12/2018 HD Bank :

- Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 40.000.000.000đồng;

Hợp đồng tín dụng số 33222/2018HĐ ngày 26/12/2018 HD Bank :

- Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 26.660.000.000đồng; Nợ dài hạn đến hạn trả 10.005.000.000đồng.

22 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	99,755,093,557	1,627,971,775,243
2. Tăng trong kỳ này	-	-	-	3,049,162,668	3,049,162,668
Tăng khác trong kỳ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	3,049,162,668	3,049,162,668
3. Giảm trong kỳ này	-	-	-	-	-
Phân phối LN	-	-	-	-	-
Chia cổ tức 2017	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối kỳ này	816,349,270,000	245,984,454,963	465,882,956,723	102,804,256,225	1,631,020,937,911

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ (%)	31/03/2019	Tỷ lệ (%)	01/01/2019
Vốn góp của các cổ đông	100%	816,349,270,000	100%	816,349,270,000
		816,349,270,000		816,349,270,000
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận				
		31/03/2019		01/01/2019
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		816,349,270,000		816,349,270,000
- Vốn góp đầu năm		816,349,270,000		816,349,270,000
- Vốn góp cuối kỳ		816,349,270,000		816,349,270,000
d) Cổ tức, lợi nhuận đã chia trong năm				
- Chia 10 % cổ tức 2017 trên mệnh giá			-	81,634,927,000
Cổ phiếu		31/03/2019		01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		81,634,927		81,634,927
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		81,634,927		81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông		81,634,927		81,634,927
Số lượng cổ phiếu được mua lại		81,634,927		81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông		81,634,927		81,634,927
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành				
- Cổ phiếu phổ thông				
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần				
e) Các quỹ công ty :		31/03/2019		01/01/2019
Quỹ đầu tư phát triển		465,882,956,723		465,882,956,723
		465,882,956,723		465,882,956,723
Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:				
- Quỹ đầu tư phát triển được dùng để mở rộng kinh doanh trong tương lai; bổ sung vốn điều lệ của Công ty.				
23 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG		31/03/2019		01/01/2019
Tài sản giữ hộ ⁽¹⁾		22,737,627,000		22,737,627,000
		22,737,627,000		22,737,627,000

24	TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	QUÝ 1/2019	QUÝ 1/2018
	Doanh thu bán hàng bất động sản	50,627,067	42,288,310,632
	Doanh thu bán hàng hoá	595,450,482,650	461,131,244,936
	Doanh thu bán hàng nông sản	-	198,588,000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	17,234,920,090	11,324,970,488
	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3,709,768,887	3,254,021,555
		616,445,798,694	518,197,135,611
25	CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	QUÝ 1/2019	QUÝ 1/2018
	Hàng bán bị trả lại - BĐS	-	-
		-	-
26	DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	QUÝ 1/2019	QUÝ 1/2018
	Doanh thu thuần về bán bất động sản (*)	50,627,067	42,288,310,632
	Doanh thu thuần về bán hàng hoá	595,450,482,650	461,131,244,936
	Doanh thu thuần hàng nông sản	-	198,588,000
	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	17,234,920,090	11,324,970,488
	Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	3,709,768,887	3,254,021,555
		616,445,798,694	518,197,135,611
27	GIÁ VỐN HÀNG BÁN	QUÝ 1/2019	QUÝ 1/2018
	Giá vốn của hàng hóa đã bán bất động sản	-	44,899,960,042
	Giá vốn của hàng hóa	582,919,111,900	458,649,012,636
	Giá vốn của hàng hoá nông sản	0	189,119,746
	Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15,302,804,543	9,879,894,403
	Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	1,536,976,429	1,612,546,552
		599,758,892,872	515,230,533,379
28	DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	QUÝ 1/2019	QUÝ 1/2018
	Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	3,382,765,697	3,838,428,444
	Lợi nhuận hợp tác liên doanh	786,175,909	1,427,938,071
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	6,568,743,630
	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (*)	-	46,986,300,000

4,168,941,606 **58,821,410,145**

(*) Chuyển nhượng phần 51% vốn góp Cty TNHH QL & KD Chợ Nông Sản Thủ Đức (30/03/2018)

46,986,300,000

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

QUÝ 1/2019 QUÝ 1/2018

Chi phí lãi vay

11,719,712,525 12,987,298,621

Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư

(134,908,200) 843,141,900

11,584,804,325 **13,830,440,521**

30 THU NHẬP KHÁC

QUÝ 1/2019 QUÝ 1/2018

Thanh lý công cụ, dụng cụ

- 2,000,000

Phạt vi phạm hợp đồng

892,036,176 373,542,082

Thu nhập khác

216,594,329 -

1,108,630,505 **375,542,082**

31 CHI PHÍ KHÁC

QUÝ 1/2019 QUÝ 1/2018

Phạt vi phạm hợp đồng

66,369,863 -

Chi phí khác

219,220,821 714,778,271

285,590,684 **714,778,271**

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

QUÝ 1/2019 QUÝ 1/2018

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế

2,643,439,130 **28,404,391,598**

Điều chỉnh giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia

- (6,568,743,630)

Tổng lợi nhuận tính thuế

2,643,439,130 21,835,647,968

Thu nhập chịu thuế

2,643,439,130 **21,835,647,968**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

20% 20%

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

528,687,826 **4,367,129,594**

Thuế TNDN hiện hành

528,687,826 4,367,129,594

Thuế TNDN quyết toán các năm trước

(934,411,364)

TC thuế TNDN hiện hành

(405,723,538) **4,367,129,594**

33 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám Đốc Cty :	4,586,470,667	4,711,586,250
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	316,721,910
	Dịch vụ	32,727,273
	Mua rượu	44,485,000
Cty TNHH DV Tam Bình TĐ Cty Con	DV vận hành toà nhà VP	190,909,092
	Thuê văn phòng	26,642,400
	DV pano quảng cáo	171,000,000
Cty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Công ty con	Mua hàng	1,472,727
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING		
Công ty con	Thuê văn phòng	8,181,819
	BH linh kiện điện tử	592,243,186,900
		-

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 CP QUẢN LÝ & KD CHỢ NÔNG SẢN THỦ ĐỨC Cty liên kết	Cho thuê Kiosque	(233,360,040)
	Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
	DV vệ sinh	(36,000,000)
	Lợi nhuận 2017	17,578,080,985
	Cổ tức 2018	13,857,200,000
	Tạm mượn vốn	10,000,000,000
	Thuê văn phòng	116,131,367
	Điện văn phòng	32,134,200
Cty TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH - Cty con	TDH phải trả mượn vốn	(548,747,500)

Cty TNHH DV Tam Bình TĐ - Cty con	Ký quỹ thuê vp CDM	(13,700,000)
	DV phí quản lý...	(70,000,000)
	TDH tạm cho mượn vốn	10,213,000,000
		-
CTY CP THUDUCHOUSE WOOD TRADING		
Cty con	Mua linh kiện điện tử	22,175,124,440

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

34 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Chi phí NVL, công cụ dụng cụ	306,905,738	272,041,805
Chi phí nhân công	8,892,712,862	5,678,194,649
Chi phí khấu hao	1,863,470,438	1,625,692,320
Chi phí DV mua ngoài	647,252,851,235	665,834,865,405
Chi phí khác bằng tiền	13,592,674,435	7,243,802,153
Cộng	671,908,614,708	680,654,596,332

35 THÔNG TIN KHÁC

1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

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

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

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

3 Thông tin hoạt động liên tục

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

4 Những thông tin khác

Báo cáo tài chính

Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019

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 04 tháng 5 năm 2019

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

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

Số: 832 /CV-CT

TP.HCM, ngày 03 tháng 5 năm 2019

V/v: Giải trình kết quả
kinh doanh quý 1/2019

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006;
- Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015;
- Căn cứ Báo cáo tài chính quý 1/2019 của Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House), mã chứng khoán TDH, giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 1/2019 thay đổi so với cùng kỳ năm trước như sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý 1/2019	Quý 1/2018	Thay đổi
1	Lợi nhuận sau thuế (BCTC riêng)	3.049.162.668	24.037.262.004	-87,3%
2	Lợi nhuận sau thuế (BCTC hợp nhất)	16.915.698.141	28.825.613.335	-41,3%

Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC riêng) và lợi nhuận sau thuế (BCTC hợp nhất) quý 1/2019 giảm lần lượt là 87,3% và 41,3% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do:

- Doanh thu từ mảng kinh doanh bất động sản giảm, các sản phẩm của công ty đã được tiêu thụ hết, trong khi các dự án mới (Citrine Apartment, TDH Riverview, Centum Wealth) đang trong giai đoạn bán hàng rất tích cực nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận kết quả trong kỳ, các dự án này sẽ được ghi nhận vào những tháng cuối năm 2019 và đầu năm 2020.
- Các mảng hoạt động kinh doanh khác (thương mại, dịch vụ,...) đều có sự tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước, lần lượt là 35% và 45%, tuy nhiên tỷ suất lợi nhuận không cao như hoạt động kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, còn có sự đóng góp tích cực từ lợi nhuận của công ty liên doanh, liên kết (tăng gần gấp 5 lần), nhưng vẫn không đủ bù đắp cho sự sụt giảm của hoạt động kinh doanh bất động sản.

Trên đây là giải trình về sự thay đổi lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 1/2019 so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP Công ty.

CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC *su*
P. TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Tường Chinh

