

CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN NHÀ THÙ ĐỨC

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



**BÁO CÁO  
TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ I / 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 I 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	6-31

Lập, ngày 04 tháng 05 năm 2019

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh		
			31/03/2019	01/01/2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2,333,440,980,241</b>	<b>2,114,338,130,565</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V1</b>	<b>145,502,080,770</b>	<b>185,078,396,064</b>
111	1. Tiền		96,002,080,770	112,578,396,064
112	2. Các khoản tương đương tiền		49,500,000,000	72,500,000,000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>V2</b>	<b>60,781,657,200</b>	<b>28,246,749,000</b>
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	(32,655,563,307)	(32,790,471,507)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V2.3	38,600,000,000	6,200,000,000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>V3</b>	<b>1,176,545,252,589</b>	<b>1,058,834,319,883</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		312,598,183,708	367,587,112,872
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		205,423,395,999	51,552,889,465
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V3.1	33,000,000,000	6,000,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V3.2	646,288,745,972	654,154,373,762
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(20,765,073,090)	(20,460,056,216)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		0	
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>V4</b>	<b>768,623,232,306</b>	<b>695,834,997,426</b>
141	1. Hàng tồn kho		768,623,232,306	695,834,997,426
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>181,988,757,376</b>	<b>146,343,668,192</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V13	45,537,085,921	34,163,991,967
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	V5	76,924,034,204	81,330,715,552
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V6	59,527,637,251	30,848,960,673
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2,358,587,449,876</b>	<b>2,447,202,611,108</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>V7</b>	<b>280,278,540,895</b>	<b>362,182,917,616</b>
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	280,258,540,895	361,318,861,727
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>498,709,141,333</b>	<b>505,333,616,016</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V8	320,585,704,398	325,640,388,678
222	- Nguyên giá		482,491,950,337	481,946,018,521
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(161,906,245,939)	(156,305,629,843)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		62,276,238,299	63,547,181,939
225	- Nguyên giá		76,919,719,342	76,919,719,342
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(14,643,481,043)	(13,372,537,403)
<b>227</b>	<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>V9</b>	<b>115,847,198,636</b>	<b>116,146,045,399</b>
228	- Nguyên giá		133,375,285,512	133,375,285,512
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(17,528,086,876)	(17,229,240,113)

230	III. Bất động sản đầu tư	V10	60,530,105,895	61,310,118,771
231	- Nguyên giá		102,863,796,583	102,863,796,583
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(42,333,690,688)	(41,553,677,812)
240	IV Tài sản dở dang dài hạn :	V11	1,097,968,666,618	1,091,519,143,157
241	11. Chi phí SX, KD dài hạn		1,097,873,777,981	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	368,102,211,942	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		181,095,748,603	202,846,475,802
258	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		190,446,372,220	190,446,372,220
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		(3,439,908,881)	(682,781,768)
260	V. Tài sản dài hạn khác	V13	35,486,170,253	25,318,294,736
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		32,941,882,107	22,736,215,605
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2,544,288,146	2,582,079,131
269	VI. Lợi thế thương mại	V14	17,512,612,941	8,928,454,558
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4,692,028,430,117</b>	<b>4,561,540,741,673</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2019	01/01/2019
300	C NỢ PHẢI TRẢ		2,226,787,346,426	2,085,262,246,586
310	I. Nợ ngắn hạn		1,754,060,318,399	1,638,098,829,004
311	2. Phải trả cho người bán ngắn hạn		254,394,559,101	283,368,300,391
312	3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		342,587,332,506	287,767,220,246
313	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V15	12,585,171,620	9,386,021,807
314	5. Phải trả người lao động		1,601,484,873	1,153,309,201
315	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	V16	13,130,607,398	15,832,431,181
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		194,697,095,415	184,625,000
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V17	257,447,576,276	251,592,407,688
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V18	604,978,731,273	712,046,091,553
321	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		59,931,383,515	59,931,383,515
322	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12,706,376,422	16,837,038,422
330	II. Nợ dài hạn		472,727,028,027	447,163,417,582
331	1. Phải trả người bán dài hạn		1,413,330,360	1,413,330,360
337	7. Phải trả dài hạn khác	V19	38,674,868,961	38,853,068,961
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V20	275,220,021,902	243,792,422,259
341	11. Thuế TN hoãn lại phải trả		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		2,465,241,083,692	2,476,278,495,087
410	I. Vốn chủ sở hữu	V21	1,685,120,455,013	1,718,391,729,408
411	1. Vốn góp chủ sở hữu		816,349,270,000	816,349,270,000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		816,349,270,000	816,349,270,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		269,478,380,450	245,984,454,963
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		467,039,045,089	490,547,912,180
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		132,253,759,474	165,510,092,265
421a	- LNST chưa PP lũy kế cuối kỳ trước		59,033,411,648	23,796,864,794
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		73,220,347,826	141,713,227,471

429	II Lợi ích cổ đông không kiểm soát	780,120,628,680	757,886,765,679
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>4,692,028,430,118</b>	<b>4,561,540,741,673</b>

**CHỈ TIÊU**

Thuyết minh

31/03/2019

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




Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn



Lập ngày 04 tháng 5 năm 2019

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

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

Mã số	CHỈ TIÊU	TH. minh	Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
01 1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	687,438,921,330	550,803,325,811
02 2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	-
10 3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	687,438,921,330	550,803,325,811
11 4.	Giá vốn hàng bán	26	665,109,635,543	545,819,004,249
20 5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ		22,329,285,787	4,984,321,562
21 6.	Doanh thu hoạt động tài chính	27	4,854,146,636	59,293,356,856
22 7.	Chi phí tài chính	28	14,841,979,854	13,830,542,307
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>14,044,537,403</i>	<i>12,987,298,621</i>
24 8.	Chi phí bán hàng		1,925,394,005	1,595,104,948
25 9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp		14,592,365,970	19,395,607,978
26 10.	Phần lãi (lỗ) trong Cty liên kết, liên do	31	19,870,518,499	4,142,442,326
30 11.	Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động KD		15,694,211,094	33,598,865,511
31 12.	Thu nhập khác	29	1,645,705,150	375,542,082
32 13.	Chi phí khác	30	291,610,338	714,778,271
40 14.	Lợi nhuận khác		1,354,094,812	(339,236,189)
50 15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		17,048,305,905	33,259,629,322
51 16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	148,605,014	4,434,015,987
52 17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		15,997,250	-
60 18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN		16,915,698,141	28,825,613,335
61 19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	33	(3,030,825,904)	(251,375,227)
62 20.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		19,946,524,045	29,076,988,562
	- Lãi cơ bản trên cổ phiếu		244	356
	- Lãi suy giảm trên cổ phiếu		244	356

Lập ngày 04 tháng 5 năm 2019

Người lập

*Nau*

Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng

*Minh Tuấn*

Quan Minh Tuấn

Tổng Giám Đốc



*Nguyễn Vũ Bảo Hoàng*

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

**Quý I năm 2019**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3		
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17,048,305,905	33,259,629,322
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6,361,889,360	1,828,858,657
- Các khoản dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng)	03		90,122,424	995,564,972
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- ( Lãi ), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5,825,389,884)	(59,492,590,274)
- Chi phí lãi vay	06		14,044,537,403	12,987,298,621
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(18,901,597,281)	(18,673,357,571)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động (08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)</b>	<b>08</b>		<b>12,817,867,927</b>	<b>(29,094,596,273)</b>
- ( Tăng ), giảm các khoản phải thu	09		(25,920,289,164)	(129,276,031,475)
- ( Tăng ), giảm hàng tồn kho	10		(72,788,234,880)	(154,921,090,116)
- Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		239,865,897,211	(26,185,812,573)
- ( Tăng ), giảm chi phí trả trước	12		(21,575,325,725)	(2,571,153,555)
- ( Tăng ), giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(13,822,030,554)	(10,429,178,024)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(23,414,093,488)	(6,611,926,076)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1,519,548,166	2,032,886,331
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(289,657,131)	(4,054,434,005)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)</b>	<b>20</b>		<b>96,393,682,362</b>	<b>(361,111,335,766)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6,995,455,277)	(762,445,455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		110,000,000	2,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(68,400,000,000)	(17,725,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9,400,000,000	255,608,804,934

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(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. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,595,693,953	59,492,590,274
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21</b>	<b>30</b>		<b>(59,429,461,324)</b>	<b>317,435,949,753</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			-	-
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		-	1,950,000,000
3. Tiền thu từ đi vay	33		238,526,046,069	185,514,123,011
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(311,976,604,670)	(140,252,578,305)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3,089,977,731)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)</b>	<b>40</b>		<b>(76,540,536,332)</b>	<b>47,211,544,706</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(39,576,315,294)</b>	<b>3,536,158,693</b>
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		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>145,502,080,770</b>	<b>99,496,666,867</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn



Lập ngày 04 tháng 5 năm 2019

Tổng Giám Đốc



**THỦ ĐỐC**



NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I/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 20 ngày 12/07/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ là: 816.349.270.000 VND. 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, P. Nguyễn Thái Bình, Q1- TP HCM.

Tại ngày 01/01/2019 Công ty mẹ có 106 nhân viên; 31/03/2019 : 109 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
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
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
Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phúc Lộc Tỉnh Thừa Thiên Huế	75.00%	100.00%	Kinh doanh BĐS
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
Cty TNHH Bách Phú Thịnh	Phường Hiệp Phú, Q.9, TP.HCM	51.00%	51.00%	KD Bất động sản
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
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 tháp (không sản xuất tại trụ sở);
- Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng, sắt, thép, đá, cát, sỏi;
- Đại lý mua bán xăng, dầu, nhớt;
- Hoạt động câu lạc bộ thể dục thể thao: sân tennis, hồ bơi, bóng đá, bóng chuyền, bóng bàn, bóng rổ, cầu lông;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán, chế biến hàng nông sản thực phẩm (không chế biến thực phẩm tươi sống và thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của UBND TP Hồ Chí Minh);
- Cho thuê kho bãi;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Dịch vụ: khai thuê hải quan, quảng cáo, bốc dỡ hàng hóa, đóng gói (trừ thuốc bảo vệ thực vật);
- Thiết kế tạo mẫu; In trên bao bì (trừ in 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 bỏ 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 công ty 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 công ty mẹ cho tới khi phần lỗ trước đây do công ty mẹ gánh chịu được bồi hoàn đầy đủ.

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

##### *Doanh thu bán căn hộ xây dựng theo tiến độ*

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

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

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

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

#### **Ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

<b>1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG BẰNG TIỀN</b>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Tiền mặt	1,413,776,529	1,711,125,375
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	94,588,304,241	110,867,270,689
Các khoản tương đương tiền (có kỳ hạn dưới 3 tháng)	49,500,000,000	72,500,000,000
	<b><u>145,502,080,770</u></b>	<b><u>185,078,396,064</u></b>

**2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:**

<b>2.1 Chứng khoán kinh doanh</b>	<u>SL</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
<b>Giá trị cổ phiếu :</b>					
<b>Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn</b>					
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 ĐTHT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*)	2,400,000	2,400,000	24,278,390,555	24,278,390,555	
CTCP XNK & ĐT TTHuế	377,604	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	
			<b><u>54,837,220,507</u></b>	<b><u>54,837,220,507</u></b>	

(\*) Cổ phiếu niêm yết :

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

<b>Tên chứng khoán</b>	<b>Số lượng cổ phiếu</b>	<b>Giá trị theo giá thị trường</b>	<b>Giá trị theo sổ kế toán</b>	<b>Dự phòng giảm giá</b>
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
<b>Cổ phiếu niêm yết :</b>				
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	4,100,625,000	8,593,500,000	(4,492,875,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	4,567,012,200	10,227,309,952	(5,660,297,752)
Công ty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	1,776,000,000	24,278,390,555	(22,502,390,555)
				<b><u>(32,655,563,307)</u></b>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn :

Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng

<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
38,600,000,000	6,200,000,000
<b><u>38,600,000,000</u></b>	<b><u>6,200,000,000</u></b>

**CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN:**

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	312,598,183,708	367,587,112,872
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	205,423,395,999	51,552,889,465
- Phải thu về cho vay ngắn hạn (3.1)	33,000,000,000	6,000,000,000
- Phải thu ngắn hạn khác (3.2)	646,288,745,972	654,154,373,762
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi :	(20,765,073,090)	(20,460,056,216)
<b>Cộng</b>	<b><u>1,176,545,252,589</u></b>	<b><u>1,058,834,319,883</u></b>

<b>Phải thu về cho vay</b>				31/03/2019	01/01/2019
<b>3. ngắn hạn:</b>	Số hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất		
Cty Cổ phần Dệt May Liên Phương	254/HĐTD 8/3/2017	3 tháng	10%/năm	5,000,000,000	5,000,000,000
Cho các cá nhân vay		12/31/2018	8%/năm	1,000,000,000	1,000,000,000
Cho vay ngắn hạn (của con Bách Phú Thịnh)				27,000,000,000	-
				<b>33,000,000,000</b>	<b>6,000,000,000</b>
<b>3.2 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC</b>				<b>31/03/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>- Các khoản phải thu khác</b>				<b>623,994,082,695</b>	<b>637,285,561,721</b>
Phải thu về tiền lãi TGNH, cho vay				47,451,591,260	57,516,772,776
Phải thu về lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia				41,766,566,452	42,592,915,733
Phải thu về tạm cho mượn vốn (*)				59,889,292,557	62,996,197,558
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...				1,411,928,705	27,887,876
Phải thu về chi hộ BQL CC Phước Bình				2,856,434,323	2,856,434,323
Phải thu về chi hộ BQL CC Trường Thọ				4,438,623,780	4,438,623,780
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
Cty TNHH MTV Luỹ hạt điều				7,673,472,347	7,673,472,347
Ủy thác đầu tư				7,128,000,000	7,128,000,000
FDC Chuyển nhượng khoản đầu tư				-	-
Phải thu khác				28,174,076,059	28,490,530,768
Phải thu hợp tác kinh doanh :				416,500,226,805	416,837,180,377
<b>- Tạm ứng</b>				<b>22,210,633,034</b>	<b>15,769,003,699</b>
<b>- Ký cược ký quỹ ngắn hạn</b>				<b>84,030,243</b>	<b>1,099,808,342</b>
<b>Cộng</b>				<b>646,288,745,972</b>	<b>654,154,373,762</b>
				-	-
<b>4 HÀNG TỒN KHO</b>				<b>31/03/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>4.1 Hàng tồn kho :</b>					
Nguyên liệu, vật liệu				1,183,660,266	3,169,418,300
Công cụ, dụng cụ				5,432,522,478	5,455,992,755
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)</b>				<b>760,019,327,980</b>	<b>681,480,583,453</b>
Thành phẩm				1,774,917,005	72,698,303
Hàng hoá				212,804,577	153,173,534
Hàng hoá bất động sản				-	5,503,131,081
<b>Tổng cộng</b>				<b>768,623,232,306</b>	<b>695,834,997,426</b>
				-	-
<b>4.2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:</b>				<b>31/03/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho				0	0
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>				<b>768,623,232,306</b>	<b>695,834,997,426</b>
<b>(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:</b>				<b>737,675,206,964</b>	<b>667,322,060,344</b>
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Quận 2				21,401,281,825	21,327,221,127
Khu Tái định cư P.Bình Chiểu 15,7ha, Q. TĐ				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				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 DV TM Long Hội	5,936,246,715	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	35,280,560,092	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	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 - Q9	39,062,499,980	39,062,499,980
DA 39-41-43 Bến Chương Dương, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1	25,434,211,658	23,351,465,027
Khu đô thị mới Nam Cần Thơ	80,000,000	-
DA TESCO Bình Dương	1,769,272,727	-
Khu phức hợp Centrum Wealth, Quận 9 - Cty TNHH Bách Phú Thịnh	303,083,192,500	268,279,958,497
Dự án của Cty FDC	7,224,849,899	15,539,501,386
(*) Chi phí sản xuất kinh doanh - Linh kiện điện tử	9,324,075,000	-
(*) Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	13,020,046,016	14,158,523,109
Xây dựng khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú	13,020,046,016	14,158,523,109
	<b>760,019,327,980</b>	<b>681,480,583,453</b>
<b>5 Thuế GTGT được khấu trừ</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Thuế GTGT được khấu trừ	76,924,034,204	81,330,715,552
	<b>76,924,034,204</b>	<b>81,330,715,552</b>
<b>6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Thuế GTGT	41,284,795,001	30,848,960,673
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	17,752,772,905	-
Các loại thuế khác	273,753,115	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	216,316,230	-
	<b>59,527,637,251</b>	<b>30,848,960,673</b>
<b>7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN :</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>7.1 Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>20,000,000</b>	<b>864,055,889</b>
<b>7.2 Phải thu dài hạn khác</b>	<b>280,258,540,895</b>	<b>361,318,861,727</b>
Đầu tư dài hạn (*)	275,764,941,834	356,820,262,666
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	4,493,599,061	4,498,599,061
<b>7.3 Phải thu về cho vay dài hạn (*)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>280,278,540,895</b>	<b>362,182,917,616</b>
<b>7 Đầu tư dài hạn (*)</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
Cty CP dệt may Liên Phương :GV khu TT TM Phước Long B (66,9%)	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 - 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%	18,766,111,671	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
Cty Tam Bình - Hợp đồng uỷ thác đầu tư	3,000,000,000	3,000,000,000
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)

1,944,227,204

275,764,941,834

356,820,262,666

**8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
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	-	-	851,063,636
Tăng khác (*)	-	-	-	-	-	-
Mua sắm trong kỳ	-	-	851,063,636	-	-	851,063,636
Số giảm trong kỳ	0	(305,131,820)	0	0	-	(305,131,820)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	0
- Thanh lý, nhượng	-	(305,131,820)	-	-	-	(305,131,820)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	0
Số dư cuối kỳ	295,004,275,589	159,071,367,193	25,078,103,680	2,652,403,875	685,800,000	482,491,950,337
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LÚY KẾ</b>						
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	(2,593,237,338)	(1,723,735,132)	(1,262,559,836)	(16,667,124)	(4,416,666)	(5,600,616,096)
- Khấu hao	(2,593,237,338)	(1,723,735,132)	(1,262,559,836)	(16,667,124)	(4,416,666)	(5,600,616,096)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	0	0	0	0	0	0
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng	-	-	-	-	-	0
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	(62,993,160,805)	(87,617,228,294)	(8,105,539,130)	(2,532,489,936)	(657,827,774)	(161,906,245,939)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
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	232,011,114,784	71,454,138,899	16,972,564,550	119,913,939	27,972,226	320,585,704,398

**8b. TSCĐ thuê tài chính :**

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>76,919,719,342</b>	<b>76,919,719,342</b>
- Mua trong năm	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-
- Tặng khác	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
- Giảm khác	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>76,919,719,342</b>	<b>76,919,719,342</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>(13,372,537,403)</b>	<b>(13,372,537,403)</b>
- Khấu hao trong năm	(1,270,943,640)	(1,270,943,640)
- Tặng khác	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
- Giảm khác	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(14,643,481,043)</b>	<b>(14,643,481,043)</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ Thuê tài chính</b>		
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>63,547,181,939</b>	<b>63,547,181,939</b>
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>62,276,238,299</b>	<b>62,276,238,299</b>

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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	118,325,920,584	15,049,364,928	133,375,285,512
- Mua sắm mới	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>118,325,920,584</b>	<b>15,049,364,928</b>	<b>133,375,285,512</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	(2,259,969,890)	(14,969,270,223)	(17,229,240,113)
Trích khấu hao	(292,989,488)	(5,857,275)	(298,846,763)
- Tăng khác	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(2,552,959,378)</b>	<b>(14,975,127,498)</b>	<b>(17,528,086,876)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số dư đầu năm	116,065,950,694	80,094,705	116,146,045,399
Số dư cuối kỳ	115,772,961,206	74,237,430	115,847,198,636

#### 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 khác	-	-
- Giảm thanh lý	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>102,863,796,583</b>	<b>102,863,796,583</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	(41,553,677,812)	(41,553,677,812)
Số tăng trong kỳ	(780,012,876)	(780,012,876)
- Trích khấu hao	(780,012,876)	(780,012,876)
- Tăng khác	-	-
Số giảm trong kỳ	0	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(42,333,690,688)</b>	<b>(42,333,690,688)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số đầu năm	61,310,118,771	61,310,118,771
Cuối kỳ	60,530,105,895	60,530,105,895

#### 11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN :

	31/03/2019	01/01/2019
(a) Chi phí SX KD dở dang dài hạn (Cty con FDC)		
Dự án khu dân cư cần giờ (*)	807,176,941,725	800,727,418,264
Dự án khu dân cư Bình Trưng Đông (**)	97,256,402,666	97,256,402,666
Dự án Chung Cư Phúc Thịnh Đức (***)	193,346,062,045	193,346,062,045
Dự án khác	94,371,545	94,371,545
	<b>1,097,873,777,981</b>	<b>1,091,424,254,520</b>

(\*) 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	31/03/2019	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
	<b>94,888,637</b>	<b>94,888,637</b>

## 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (1)	31/03/2019	01/01/2019
- Công ty CP quản lý và KD Chợ Nông Sản Thủ Đức	21,664,518,766	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	149,817,207,136	151,562,860,514
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	7,528,261,668	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
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	376,099,533	1,316,705,763
	-	-
	-	-
	<b>181,095,748,603</b>	<b>202,846,475,802</b>

### (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 TTP.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

12.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác :	31/03/2019	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	95,000,000,000	95,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>190,446,372,220</b>	<b>190,446,372,220</b>
	-	-
<b>13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
<b>13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>		
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới TDH River View	45,172,174,780	33,483,879,942
Công cụ, dụng cụ	364,911,141	680,112,025
	<u>45,537,085,921</u>	<u>34,163,991,967</u>
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	6,000,868,468	10,418,584,077
Tiền thuê đất	4,171,755,248	4,202,810,500
Công cụ, dụng cụ	1,444,232,377	1,916,328,737
Chi phí sửa chữa lớn	16,981,613,294	95,640,950
Khác	4,343,412,720	6,102,851,341
	<u>32,941,882,107</u>	<u>22,736,215,605</u>
<b>CỘNG</b>	<b>78,478,968,028</b>	<b>56,900,207,572</b>
	-	-
<b>13.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2,544,288,146	2,582,079,131
	<u>2,544,288,146</u>	<u>2,582,079,131</u>
	-	-
<b>14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI</b>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Số dư đầu năm	8,928,454,558	363,972,839
Số tăng trong năm	8,896,135,103	9,602,852,554
Số đã phân bổ vào chi phí trong kỳ (*)	(311,976,720)	(1,038,370,835)
Số cuối kỳ	<u>17,512,612,941</u>	<u>8,928,454,558</u>
(*) Của Cty Bách Phú Thịnh	0	-
<b>15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC</b>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Thuế Giá trị gia tăng	9,912,612,838	1,910,601,104
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1,217,870,081	6,581,854,761
Thuế Thu nhập cá nhân	1,440,415,754	880,806,286
Thuế Tài nguyên	12,648,740	12,759,656
Các loại thuế khác	- 1,624,207	-
	<u>12,585,171,620</u>	<u>9,386,021,807</u>
	-	-
<b>16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN</b>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2	12,588,587,731	12,588,587,731
Lương tháng 13	-	2,410,531,726
CP phải trả khác	542,019,667	833,311,724
	<u>13,130,607,398</u>	<u>15,832,431,181</u>
	-	-
<b>17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC</b>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
<b>NGẮN HẠN :</b>		
Kinh phí công đoàn	155,345,873	518,264,189
Bảo hiểm xã hội	351,920,786	127,486,905
Phải trả cho các trái chủ	6,394,800,000	6,394,800,000

Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16,447,298,436	20,581,645,524
Phải trả lãi hợp tác KD các dự án	14,631,858,217	11,538,997,380
Phải trả lãi vay	9,907,552,051	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.	2,260,875,349	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
Cổ tức trái tức phải trả cho cổ đông	2,751,579,446	2,041,114,723
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long	-	984,988,521
Đặt cọc của khách hàng mua dự án Bình Trưng Đông (FDC)	54,931,147,276	54,931,147,276
Chi phí phải trả phải nộp khác	2,762,004,038	1,939,382,101
	<b>257,447,576,276</b>	<b>251,592,407,688</b>
	-	-
<b>DÀI HẠN :</b>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	4,173,457,580	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 &amp; Phát Triển Lê Phong</i>	-	165,000,000
<i>Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP TMĐT B&amp;S Dương Trần</i>	100,000,000	100,000,000
<i>Cty CP Bất Động Sản UNIHOME</i>	6,622,033,700	6,622,033,700
	<b>38,674,868,961</b>	<b>38,853,068,961</b>
	-	-
<b>18. THUÊ VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:</b>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
<b>VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN</b>		
<b>Vay ngắn hạn <sup>(*)</sup></b>	<b>481,751,606,458</b>	<b>558,025,693,674</b>
- Vay ngân hàng	459,349,856,458	537,623,943,674
- Vay tổ chức khác	22,401,750,000	20,401,750,000
<b>Nợ thuê tài chính</b>	9,269,933,193	-
<b>Nợ dài hạn hạn đến hạn trả <sup>(**)</sup></b>	<b>113,957,191,622</b>	<b>154,020,397,879</b>
	<b>604,978,731,273</b>	<b>712,046,091,553</b>
	-	-
<b>(*) Chi tiết vay ngắn hạn</b>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
<b>VAY NGÂN HÀNG :</b>	<b>459,349,856,458</b>	<b>537,623,943,674</b>
<b>Vay ngân hàng của Công ty mẹ</b>	<b>369,697,723,565</b>	<b>446,413,385,109</b>
- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn <sup>(1)</sup>	19,323,257,970	13,647,369,117
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) <sup>(2)</sup>	125,648,766,947	205,648,766,947
- NH TMCP Tiên Phong (TP Bank) <sup>(3)</sup>	124,823,721,218	134,035,456,875
- NH TMCP HD Bank <sup>(4)</sup>	99,901,977,430	93,081,792,170
<b>Vay ngân hàng của Công ty con FDC</b>	<b>89,652,132,893</b>	<b>91,210,558,565</b>
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank)	88,597,074,444	89,938,070,117



- NH TMCP HD Bank	1,055,058,449	<b>1,272,488,448</b>
<b>VAY TÔ CHỨC KHÁC:</b>	<b>22,401,750,000</b>	<b>20,401,750,000</b>
<b>Công ty mẹ:</b>		
- Cty CP PTN Phong Phú Daewon Thủ Đức (5)	20,401,750,000	20,401,750,000
<b>Công ty con (FDC)</b>	<b>2,000,000,000</b>	
	<b>481,751,606,458</b>	<b>558,025,693,674</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn**

**(1) Hợp đồng tín dụng 251/17/HỆTDHM/NHCT946-TDH 24/08/2017 - NH CTVN CN Đông Sài Gòn:**

- Hạn mức tín dụng: 27 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 1.841.695.612 đồng.**

**Hợp đồng tín dụng 142/18/HỆTDHM/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 17.481.562.358 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 125.648.766.947 đồng.**

**Hợp đồng tín dụng 18.46 CHCM.HDDN ngày 26/09/2018- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):**

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 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 0 đồng.**

**3 Hợp đồng tín dụng số 256/2017HỆTD 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 55.557.934.848 đồng.**

**Hợp đồng tín dụng số 332/2018HỆTD 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 69.265.786.370 đồng.

**4 Hợp đồng tín dụng số 7919/17/HĐTHM/NHC - PN 172 NGÀY 21/7/2017 - NH TMCP HD BANK:**

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 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: Tín chấp;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.

**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 99.901.977.430 đồng.

**5 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: 25.000.000.000 đồng.
- 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 20.401.750.000 đồng.

**19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :**

**Vay dài hạn (\*)**

- Vay ngân hàng
- Vay tổ chức khác
- Nợ thuê tài chính (Cty FDC)

	31/03/2019	01/01/2019
	262,860,110,957	231,432,511,314
	-	-
	12,359,910,945	12,359,910,945
	<b>275,220,021,902</b>	<b>243,792,422,259</b>
	-	-

**(\* 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)

**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

	31/03/2019	01/01/2019
	262,860,110,957	231,432,511,314
	80,000,000,000	80,000,000,000
	92,355,110,954	60,927,511,312
	90,505,000,003	90,505,000,002
	-	12,359,910,945
	-	12,359,910,945
	<b>262,860,110,957</b>	<b>243,792,422,259</b>

**Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn**

(\* 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 25 tỷ đồng + Số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 3.750.000.000 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 55 tỷ đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 41.250.000.000 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 3.208.864.854 đồng.**

**(; 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 45.719.711.279 đồng, 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 1.400.000.000 đồng. Đến hạn trả 1.050.000.000đồng.

**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 45.235.399.675 đồng. Đến hạn trả 3.416.500.001 đồng.

**(; 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 23.845.000.003 đồng. Đến hạn trả 23.844.999.999đồng.

**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 26.660.000.000đồng. Đến hạn trả 10.005.000.000đồng.

**THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI :**

Thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2019	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 31/03/2019

**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
<b>1. Số dư đầu năm</b>	<b>816,349,270,000</b>	<b>245,984,454,963</b>	<b>490,547,912,180</b>	<b>165,510,092,265</b>	<b>1,718,391,729,408</b>
<b>2. Tăng vốn trong trong kỳ</b>	-	<b>23,493,925,487</b>	-	<b>19,946,524,045</b>	<b>43,440,449,532</b>
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	19,946,524,045	19,946,524,045
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-
Tặng khác (do hợp nhất)	-	23,493,925,487	-	-	23,493,925,487
<b>3. Giảm trong kỳ</b>	-	-	<b>23,508,867,091</b>	<b>53,202,856,837</b>	<b>76,711,723,928</b>
Chia cổ tức 2017	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	23,508,867,091	53,202,856,837	76,711,723,928
<b>4. Số dư cuối năm nay</b>	<b>816,349,270,000</b>	<b>269,478,380,450</b>	<b>467,039,045,089</b>	<b>132,253,759,474</b>	<b>1,685,120,455,012</b>

b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Tỷ lệ	Tỷ lệ	31/03/2019	01/01/2019
	%	%		
Vốn góp của các cổ đông	100	100	816,349,270,000	816,349,270,000
			<b>816,349,270,000</b>	<b>816,349,270,000</b>

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		
- 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	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	816,349,270,000	816,349,270,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức 2017 đã chia 10% / mệnh giá	-	81,634,927,000

d) 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 quỹ	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	81,634,927	81,634,927
- Cổ phiếu phổ thông	81,634,927	81,634,927
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

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

	31/03/2019	01/01/2019
Tài sản giữ hộ <sup>(1)</sup>	27,043,058,000	27,043,058,000
	<b>27,043,058,000</b>	<b>27,043,058,000</b>

(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**

<b>23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	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	654,632,031,392	485,029,759,760
Doanh thu bán hàng nông sản	-	198,588,000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29,046,493,984	20,032,645,864
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	3,709,768,887	3,254,021,555
	<b>687,438,921,330</b>	<b>550,803,325,811</b>
	-	-
<b>24 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	Quý 1/2019	Quý 1/2018
<b>25 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH</b>	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Doanh thu thuần về bán hàng bất động sản	50,627,067	42,288,310,632
Doanh thu thuần bán hàng hoá	654,632,031,392	485,029,759,760
Doanh thu thuần bán hàng nông sản	-	198,588,000
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	29,046,493,984	20,032,645,864
DT thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư	3,709,768,887	3,254,021,555
	<b>687,438,921,330</b>	<b>550,803,325,811</b>
	-	-
<b>26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Giá vốn bán hàng bất động sản	-	44,899,960,042
Giá vốn bán hàng hoá	639,580,701,164	482,077,868,396
Giá vốn bán hàng hoá nông sản	-	189,119,746
Giá vốn cung cấp dịch vụ	23,991,957,950	17,039,509,513
Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư	1,536,976,429	1,612,546,552
	<b>665,109,635,543</b>	<b>545,819,004,249</b>
	-	-
<b>27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn...	4,067,793,502	4,310,375,155
Lãi liên doanh	786,175,909	6,568,743,630
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	1,427,938,071
Lãi (lỗ) thanh lý từ các khoản đầu tư (*)	-	46,986,300,000
Khác	177,225	-

	4,854,146,636	59,293,356,856
<b>28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Chi phí lãi vay	14,044,537,403	12,987,298,621
(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư chứng khoán	344,352,797	843,141,900
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-
Chi phí khác	453,089,654	101,786
	<b>14,841,979,854</b>	<b>13,830,542,307</b>
<b>29 THU NHẬP KHÁC</b>	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Thu nhập từ thanh lý tài sản, CCDC	-	2,000,000
Phạt do vi phạm hợp đồng	892,036,176	373,542,082
Thu nhập khác	753,668,974	-
	<b>1,645,705,150</b>	<b>375,542,082</b>
	(0)	
<b>30 CHI PHÍ KHÁC</b>	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Chi phí thanh lý tài sản, CCDC	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	66,369,863	-
Chi phí khác	225,240,475	714,778,271
	<b>291,610,338</b>	<b>714,778,271</b>
<b>31 PHẦN LÃI (LỖ) TRONG CTY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT</b>	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Cty CP QL & KD Chợ Nông sản Thủ Đức	5,334,518,766	4,265,912,426
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức	14,294,237,474	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	241,762,260	(123,470,100)
	<b>19,870,518,499</b>	<b>4,142,442,326</b>
<b>32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	(405,723,538)	4,367,129,594
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Cty con	554,328,552	66,886,393
	<b>148,605,014</b>	<b>4,434,015,987</b>



**33 LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Cty TNHH Bách Phú Thịnh	(91,148,611)	(251,375,227)
Cty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức	18,777,185	
Cty Cổ Phần Ngoại Thương & PT Đầu Tư TP.HCM	(2,958,454,477)	
	<b>(3,030,825,904)</b>	<b>(251,375,227)</b>

**34 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Quý 1/2019	Quý 1/2018
Tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ	19,946,524,045	29,076,988,562
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19,946,524,045	29,076,988,562
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	81,634,927	81,634,927
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>244</b>	<b>356</b>

**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**

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

**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
<b>Cty CP QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết</b>	
Thuê văn phòng	316,721,910
Dịch vụ	32,727,273
Cty Đông An Bình thuê MB	81,818,182
Cty Đông An Bình SD điện	0
Cty Đông An Bình - Cung cấp nước	20,607,273
DV thu gom rác Cty Đông An Bình	818,181
Cty Tam Bình Thuê MB	115,909,092
Cty Tam Bình cung cấp DV vệ sinh toà nhà	33,000,000
<b>Cty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Cty con</b>	
Thuê văn phòng	26,642,400
Dịch vụ quản lý chung cư	171,000,000
Vận hành toà nhà VP CDM	190,909,092
<b>Cty TNHH Nước Đá tinh Khiết Đông An Bình - Cty con</b>	
Mua hàng	1,472,727
<b>Cty CP Thuduchouse Wood TRADING - Cty con</b>	
Thuê văn phòng...	8,181,819
BH Linh kiện điện tử	592,243,186,900
	-
<b>Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:</b>	<b>Phải thu (phải trả)</b>
<hr/>	
<b>Cty CP QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty liên kết</b>	
Cho thuê Kiosque, ô vựa	233,360,040
Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)
DV vệ sinh...	(152,131,367)
Lợi nhuận ....	17,578,080,985
Cổ tức 2018	13,857,200,000
TDH phải thu- mượn vốn	10,000,000,000
<b>CTy TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Cty con</b>	
TDH mượn vốn	(548,747,500)
<b>Cty TNHH Dịch Vụ Tam Bình</b>	
	-
Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13,700,000)
Tạm mượn vốn TDH	10,213,000,000

**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
<b>1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>616,445,798,694</b>	<b>1,703,458,354</b>	<b>661,931,057,220</b>	<b>1,280,080,314,268</b>
<b>2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác</b>		<b>197,642,400</b>	<b>592,443,750,538</b>	<b>592,641,392,938</b>
<b>3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1,820,399,309</b>	<b>62,590,615</b>	<b>13,811,221,170</b>	<b>15,694,211,094</b>
<b>4. Tổng chi phí mua tài sản cố định</b>	<b>851,063,636</b>	-	-	<b>851,063,636</b>
<b>5. Tổng tài sản</b>	<b>1,478,918,245,584</b>	<b>17,877,525,793</b>	<b>1,954,844,937,305</b>	<b>4,692,028,430,117</b>
Tài sản bộ phận	1,478,918,245,584	17,877,525,793	1,954,844,937,305	3,451,640,708,682
Tài sản không phân bổ	-	-	-	1,240,387,721,435
<b>6. Tổng nợ phải trả</b>	<b>1,158,677,133,428</b>	<b>382,195,968,809</b>	<b>216,849,120,070</b>	<b>2,226,787,346,426</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	1,158,677,133,428	382,195,968,809	216,849,120,070	1,757,722,222,307
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	469,065,124,119

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

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

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*

