

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  
HỢP NHẤT  
QUÝ III/ 2017**

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Mã số thuế : 0302346036

\*\*\*\*\*

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2017

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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

### Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2017	01/01/2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1,501,389,452,061</b>	<b>1,395,358,629,522</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V1</b>	<b>96,561,115,134</b>	<b>172,086,700,765</b>
111	1. Tiền		78,402,582,300	156,384,448,876
112	2. Các khoản tương đương tiền		18,158,532,834	15,702,251,889
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>V2</b>	<b>30,266,408,000</b>	<b>59,966,863,400</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V2.1	54,837,220,507	86,705,020,507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	V2.2	(28,570,812,507 )	(30,738,157,107 )
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V2.3	4,000,000,000	4,000,000,000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>V3</b>	<b>882,723,704,843</b>	<b>690,574,472,430</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		317,605,751,203	181,767,392,754
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		15,963,994,695	11,688,217,897
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V3.1	318,908,804,934	311,468,747,992
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V3.2	232,366,301,008	187,771,260,784
139	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2,121,146,997 )	(2,121,146,997 )
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>V4</b>	<b>443,232,397,113</b>	<b>471,146,542,949</b>
141	1. Hàng tồn kho	V4.1	443,232,397,113	471,146,542,949
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	V4.2	0	0
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>48,605,826,971</b>	<b>1,584,049,978</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	<b>V5</b>	1,499,136,535	648,316,632
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		47,090,855,662	919,898,572
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V6	15,834,774	15,834,774
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		0	0
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1,393,810,763,369</b>	<b>1,405,266,005,603</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>V7</b>	<b>422,272,765,005</b>	<b>482,199,872,784</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	V7.1	1,256,767,000	2,983,626,267
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V7.3	14,900,000,000	14,900,000,000
216	6. Phải thu dài hạn khác	V7.2	406,115,998,005	464,316,246,517
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>92,305,177,872</b>	<b>83,503,497,008</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V8	28,686,907,549	19,784,313,807
222	- Nguyên giá		57,242,728,467	47,139,640,767
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(28,555,820,918 )	(27,355,326,960 )
<b>227</b>	<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>V9</b>	<b>63,618,270,323</b>	<b>63,719,183,201</b>
228	- Nguyên giá		77,986,953,241	77,986,953,241
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(14,368,682,918 )	(14,267,770,040 )
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>V10</b>	<b>62,128,155,576</b>	<b>64,589,640,744</b>
231	- Nguyên giá		76,862,428,986	76,862,428,986
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(14,734,273,410 )	(12,272,788,242 )
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn :</b>	<b>V11</b>	<b>6,115,689,142</b>	<b>6,115,689,142</b>
241	11. Chi phí SX, KD dài hạn		0	0
242	2. CP XD CB dở dang (*)		6,115,689,142	6,115,689,142



250	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>V12</b>	<b>793,846,050,353</b>	<b>753,055,225,816</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		0	0
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		684,570,678,133	649,526,156,996
258	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		109,275,372,220	103,769,058,620
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		0	(239,989,800 )
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>V13</b>	<b>16,768,553,357</b>	<b>15,396,510,374</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V13.1	14,234,839,173	15,396,510,374
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V13.2	2,533,714,184	0
269	<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>V14</b>	<b>374,372,065</b>	<b>405,569,735</b>
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2,895,200,215,430</b>	<b>2,800,624,635,125</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2017	01/01/2017
300	<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1,103,540,701,869</b>	<b>1,029,674,292,954</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>776,053,300,205</b>	<b>727,721,968,300</b>
311	2. Phải trả cho người bán ngắn hạn		107,822,804,397	111,651,116,290
312	3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		43,472,622,021	27,330,912,612
313	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V15	22,124,870,401	13,655,876,123
314	5. Phải trả người lao động		17,905,100,930	14,413,250,375
315	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	V16	12,615,702,525	16,986,044,695
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V17	242,172,010,193	222,385,888,755
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V18	312,007,564,783	312,711,523,546
322	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		17,932,624,955	8,587,355,904
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>327,487,401,664</b>	<b>301,952,324,654</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		0	0
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		0	3,538,080,000
337	7. Phải trả dài hạn khác	V19	36,188,784,930	35,584,957,930
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V20	291,108,674,854	257,747,489,037
341	11. Thuế TN hoãn lại phải trả		(680,160,412 )	4,210,741,645
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		870,102,292	871,056,042
400	<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1,791,659,513,561</b>	<b>1,770,950,342,171</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>V21</b>	<b>1,687,190,753,056</b>	<b>1,666,464,326,608</b>
411	1. Vốn góp chủ sở hữu		816,349,270,000	709,883,810,000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		816,349,270,000	709,883,810,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		245,984,454,963	352,449,914,963
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		0	0
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		487,791,240,058	484,239,185,063
419	9. Quỹ hỗ trợ xấp xếp doanh nghiệp		0	0
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		137,065,788,035	119,891,416,582
421a	- LNST chưa PP lũy kế cuối kỳ trước		12,559,653,826	17,115,101,828
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		124,506,134,209	102,776,314,754
429	<b>II Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>		<b>104,468,760,505</b>	<b>104,486,015,563</b>
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2,895,200,215,430</b>	<b>2,800,624,635,125</b>



CHỈ TIÊU	Thuyết minh	30/09/2017	01/01/2017
		2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	V22
5. Ngoại tệ các loại (USD)		1915,41	1924,21
- Đồng Dollar Mỹ (USD)		1915,41	1924,21

Lập ngày 27 tháng 10 năm 2017

Người lập



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn



Tổng Giám Đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
QUÝ III /2017

Mã số	CHỈ TIÊU	TH. minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	730,375,164,728	334,665,073,501	1,485,151,694,240	743,464,642,164
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	1,273,717,772	169,802,000	2,337,652,772	188,959,200
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	729,101,446,956	334,495,271,501	1,482,814,041,468	743,275,682,964
11	4. Giá vốn hàng bán	26	659,613,929,708	294,543,178,312	1,287,426,234,543	596,964,719,407
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		69,487,517,248	39,952,093,189	195,387,806,925	146,310,963,557
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	25,027,092,488	15,667,633,112	46,988,257,671	55,623,294,701
22	7. Chi phí tài chính	28	12,298,688,763	20,453,054,744	36,790,410,188	52,557,321,126
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10,736,775,526	13,809,532,356	38,915,891,151	43,480,808,446
24	8. Chi phí bán hàng		1,945,884,495	2,880,272,943	2,313,675,225	5,171,523,888
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		29,686,734,720	23,670,739,742	74,440,640,857	61,052,689,688
26	10. Phần lãi (lỗ) trong Cty liên kết, liên d.		408,546,700	33,227,452	14,586,946,654	2,121,167,787
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		50,991,848,458	8,648,886,324	143,418,284,980	85,273,891,343
31	12. Thu nhập khác	29	2,218,166,432	662,232,748	15,428,266,496	2,011,363,819
32	13. Chi phí khác	30	2,798,973,124	163,717,407	3,478,351,127	1,147,277,738
40	14. Lợi nhuận khác		(580,806,692)	498,515,341	11,949,915,369	864,086,081
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50,411,041,766	9,147,401,665	155,368,200,349	86,137,977,424
51	16. Chi phí thuế thu nhập DN hiện hành	32	9,760,737,254	1,977,178,276	29,276,448,868	16,544,031,952
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	266,790,482	1,849,912,513	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN		40,650,304,512	7,437,013,871	127,941,663,994	69,593,945,472
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	33	(166,891,938)	69,550,045	(141,648,105 )	69,550,045
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		40,817,196,450	7,367,463,826	128,083,312,099	69,524,395,427
	- Lãi cơ bản trên cổ phiếu		500	176	1,569	979
	- Lãi suy giảm trên cổ phiếu		500	176	1,569	979

Người lập

Kế toán trưởng





Lê Ngọc Châu

Quan Minh Tuấn

Lập ngày 27 tháng 10 năm 2017

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng



CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2017

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3		
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		155,368,200,349	86,137,977,424
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4,668,521,799	7,313,375,786
- Các khoản dự phòng	03		(11,416,907,165)	7,027,999,100
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- ( Lãi i), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(58,723,892,874)	(13,289,116,979)
- Chi phí lãi vay	06		38,915,891,151	43,751,862,613
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> <b>(08 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)</b>	<b>08</b>		<b>128,811,813,260</b>	<b>130,942,097,944</b>
- ( Tăng ) , giảm các khoản phải thu	09		(182,630,138,138)	(260,627,184,490)
- ( Tăng ) , giảm hàng tồn kho	10		27,914,145,836	122,451,664,456
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		13,194,568,717	52,176,108,989
- ( Tăng ) , giảm chi phí trả trước	12		310,851,298	4,987,264,592
- ( Tăng ) , giảm chứng khoán kinh doanh	13		31,867,800,000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(38,872,534,901)	(35,090,843,937)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(16,412,483,689)	(14,801,773,335)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		141,692,627,071	30,506,128,286
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(141,295,430,756)	(30,848,613,591)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b> <b>(20 = 08 + 09 + 10 + ... + 16 + 17)</b>	<b>20</b>		<b>(35,418,781,302)</b>	<b>(305,151,086)</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		(15,053,975,434)	(2,144,335,072)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		636,363,636	31,818,182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(40,329,711,113)	(359,994,142,556)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		32,889,654,171	143,081,304,498
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(39,376,313,600)	(264,253,310,549)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	112,996,426,810
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		58,658,331,957	54,445,063,775



Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21 + 22 + ... + 26 + 27)	30		(2,575,650,383)	(315,837,174,912)
<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		3,800,000,000	253,404,269,194
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		374,505,814,783	227,397,788,101
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(341,848,587,729)	(329,649,227,308)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(73,988,381,000)	(51,843,407,500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		(37,531,153,946)	99,309,422,487
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(75,525,585,631)	(216,832,903,511)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		172,086,700,765	305,134,252,578
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		96,561,115,134	88,301,349,067

Lập ngày 2 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu



LÊ NGỌC CHÂU

Kế Toán Trưởng



QUAN MINH TUẤN

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN VŨ BAO HOÀNG



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III /2017

### I. THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302346036 (đổi từ số 4103000457) lần đầu ngày 15/06/2001 và thay đổi lần thứ 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 01/01/2017 Công ty mẹ có 108 nhân viên; 30/09/2017 : 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: 7 công ty.

#### Thông tin chi tiết về các công ty con :

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động KD chính
1 Cty TNHH Quản lý & KD Chợ nông sản Thủ Đức (*)	Số 141, quốc lộ 1A, P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100.00%	100.00%	Dịch vụ
2 Cty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	Số 4, đường số 4,KP 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100.00%	99.60%	Sản xuất nước đá
3 Cty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	Khu phố 5; P. Tam Bình, Q.Thủ Đức-TP Hồ Chí Minh	100.00%	100.00%	Dịch vụ
4 Cty Cổ Phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	Lập An, Thị Trấn Lăng Cô, Huyện Phúc Lộc Tỉnh Thừa Thiên Huế	75.00%	75.00%	Kinh doanh BĐS
5 Cty CP Thuduchouse Wood Trading	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, TP.HCM	100%	100%	KD Nông lâm - sản, thực phẩm, VLXD sản
6 Cty TNHH Bách Phú Thịnh	Phường Hiệp Phú, Q.9, TP.HCM	51.00%	51.00%	KD Bất động sản
7 Cty CP Đầu Tư Lộc Phú Nhân	3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Q1, TP.HCM	100%	98.00%	KD Bất động sản

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

Tổng số các công ty liên doanh, liên kết:

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



- Số lượng các công ty liên kết chưa được điều chỉnh theo phương pháp vốn chủ sở hữu:
  - + Công ty CP Đầu tư Nghĩa Phú; (1)
  - + Công ty liên doanh CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương; (2)& (3)
  - + 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 bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

#### **Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận lợi ích của cổ đông thiểu số**

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

Các khoản lỗ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông thiểu số trong 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 :

1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG BẰNG TIỀN	30/09/2017	01/01/2017
Tiền mặt	1,587,257,516	1,639,138,643
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	76,815,324,784	154,745,310,233
Các khoản tương đương tiền ( có kỳ hạn dưới 3 tháng)	18,158,532,834	15,702,251,889
	<b>96,561,115,134</b>	<b>172,086,700,765</b>

#### 2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

2.1 Chứng khoán kinh doanh	SL	30/09/2017	SL	01/01/17	30/09/2017	01/01/2017
<b>Giá trị cổ phiếu :</b>						
<b>Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn</b>						
Cổ phiếu NHTMCP Sài Gòn Thương Tín		5,323	5,323		38,020,000	38,020,000
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu Khí (PVI) (*)		109,350	109,350		8,593,500,000	8,593,500,000
Cổ phiếu CCP Xây dựng số 5 (SC5) (*)		156,942	156,942		10,227,309,952	10,227,309,952
NHTMCP Phương Đông (OCB)		-	4,166,218		-	31,867,800,000
CTCP ĐTHT & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (*)		2,400,000	2,400,000		24,278,390,555	24,278,390,555
CTCP XNK & ĐT TTHuế (CĐ chiến lược)		306,000	306,000		4,500,000,000	4,500,000,000
Công ty CP KD BĐS Phát triển nhà TP		320,000	320,000		3,200,000,000	3,200,000,000
Công ty CP XD và Phát triển Ngôi nhà Huế		200,000	200,000		2,000,000,000	2,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú		200,000	200,000		2,000,000,000	2,000,000,000
					<b>54,837,220,507</b>	<b>86,705,020,507</b>

(\*) Cổ phiếu niêm yết :

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

Tên chứng khoán	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo giá thị trường	Giá trị theo sổ kế toán	Dự phòng giảm giá
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) - (3)
<b>Cổ phiếu niêm yết :</b>				
Cổ phiếu TCT CP BH Dầu khí (PVI)	109,350	3,521,070,000	8,593,500,000	(5,072,430,000)
Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng số 5 (SC5)	156,942	4,551,318,000	10,227,309,952	(5,675,991,952)
Công ty CP ĐTHT và BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2,400,000	6,456,000,000	24,278,390,555	(17,822,390,555)
Cty CP Ngoại Thương CN Tân Định (FDC)	16,611,715	463,466,848,500	432,552,446,885	
				<b>(28,570,812,507)</b>



				30/09/2017	01/01/2017
2.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn :					
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng				4,000,000,000	4,000,000,000
				<b>4,000,000,000</b>	<b>4,000,000,000</b>
<b>3 CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN:</b>				30/09/2017	01/01/2017
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng				317,605,751,203	181,767,392,754
- Trả trước cho người bán ngắn hạn				15,963,994,695	11,688,217,897
- Phải thu về cho vay ngắn hạn (3.1)				318,908,804,934	311,468,747,992
- Phải thu ngắn hạn khác (3.2)				232,366,301,008	187,771,260,784
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi :				(2,121,146,997)	(2,121,146,997)
				<b>882,723,704,843</b>	<b>690,574,472,430</b>
<b>3.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn:</b>				30/09/2017	01/01/2017
Số hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất			
Công ty TNHH Hoa Tri Thiện	1435/HĐTD-TDH	6 tháng	1.58%/tháng	590,862,171	590,862,171
Tạp chí Bất Động Sản Nhà Đất	0112/HĐVV 25/07/2017	20 ngày	0%/năm	30,000,000	30,000,000
Cty Cổ Phần Đầu Tư Kỹ Thuật XD SG			9.5%/năm	-	7,459,943,058
Cty Cổ phần đầu tư Phát Triển Phong Phú		6 tháng	10%/năm	7,000,000,000	7,000,000,000
Cty Cổ phần Dệt May Liên Phương	254/HĐTD 8/3/2017	3 tháng	10%/năm	5,000,000,000	
Cty CP Vệ Đẹp Phương Đông	777/HĐTD-TDh 07/6/2017	3 tháng	9%/năm	1,000,000,000	
Cho vay cá nhân		31/12/2017	8%/năm	305,287,942,763	296,387,942,763
				<b>318,908,804,934</b>	<b>311,468,747,992</b>
<b>3.2 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC</b>				30/09/2017	01/01/2017
- Các khoản phải thu khác				215,892,037,942	178,726,888,221
Phải thu về tiền lãi TGNH, cho vay				52,836,523,144	33,913,897,368
Phải thu về lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia				1,830,915,115	2,118,032,692
Phải thu về tạm cho mượn vốn				49,901,750,000	45,401,750,000
Phải thu về tiền điện các hộ kinh doanh				6,796,962	6,796,962
Phải thu người lao động				-	-
Phải thu về chi hệ BQL CC Phước Long				1,268,126,600	
Phải thu về bảo hiểm xã hội, YT, BHTN...				523,694,382	36,295,978
Phải thu về chi hệ BQL CC Phước Bình				2,856,434,323	3,024,609,837
Phải thu về chi hệ BQL CC Trường Thọ				4,438,623,780	4,395,639,379
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				3,357,035,419	3,194,033,043
Cty TNHH MTV Lũy hạt điều				7,673,472,347	7,673,472,347
Phải thu khác				17,246,713,801	14,250,624,624
Cty Đầu tư PT Phong Phú - HT KD nguyên liệu, phụ liệu dệt may (80%)				-	8,500,000,000
Cty cổ phần căn nhà mơ ước - Hợp tác KD phân bón (80%)				-	5,823,324,620
Cty TNHH Thương Mại EPCO - HT KD nông sản (80%)				6,257,174,725	6,259,811,645
Cty TOCONTAP - HT ĐT khu nhà ở Tocontap				66,202,273,332	42,636,095,714
- Tạm ứng				16,417,264,570	8,987,374,067
- Ký cược ký quỹ ngắn hạn				56,998,496	56,998,496
<b>Cộng</b>				<b>232,366,301,008</b>	<b>187,771,260,784</b>



	30/09/2017	01/01/2017
<b>4 HÀNG TỒN KHO</b>		
<b>4.1 Hàng tồn kho :</b>		
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	48,123,675	23,347,523
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)</b>	433,797,758,604	461,963,243,556
<i>Hàng hoá</i>	3,883,383,753	3,656,820,789
<i>Hàng hoá bất động sản</i>	5,503,131,081	5,503,131,081
<b>Tổng cộng</b>	<b>443,232,397,113</b>	<b>471,146,542,949</b>
	-	-
<b>4.2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	0	0
	<b>443,232,397,113</b>	<b>471,146,542,949</b>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		
<b>(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:</b>	<b>421,129,998,223</b>	<b>446,407,383,371</b>
Khu nhà ở 6,5 ha P.Bình An, Quận 2	21,291,307,595	21,090,565,757
Khu nhà ở Bình Chiểu 4ha, Q Thủ Đức	41,848,445,391	101,693,297,839
Khu Tái định cư P.Bình Chiểu 15,7ha, Q. TĐ	38,421,015,651	4,173,929,157
Chung cư cao cấp Hiệp Phú, Q.9	663,995,899	663,995,899
Chung cư TDH Phước Bình, Q.9	18,114,833,345	33,412,568,407
S-Home Phước Long, Q.9	469,267,357	22,668,929
Khu nhà ở CDM Nông Sản Thủ Đức	12,858,286,433	12,779,643,560
Khu đất LD 1,7ha Hiệp Bình Phước, Q. TĐ	1,151,400,201	3,303,200,201
Khu đất LD 3,3ha Hiệp Bình Phước, Q. TĐ	7,974,758,087	7,974,758,087
Khu đô thị DVTM Long Hội	20,550,413,987	9,355,267,077
Khu chung cư 5 tầng Phước Bình, Q.9	502,662,593	502,662,593
Chung cư TDH Trường Thọ, Q. Thủ Đức	40,539,234,089	39,101,417,434
Khu đất 1,3ha Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức	795,493,248	795,493,248
Dự án TDH Tocontap	3,212,709,999	1,239,999,999
Dự án khu nhà ở Thủ Dầu 1- Bình Dương	1,015,747,696	
Dự án chung cư của Cty TNHH Bách Phú Thịnh	211,720,426,652	210,297,915,184
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>	<b>12,667,760,381</b>	<b>15,555,860,185</b>
Xây dựng khu nhà ở Bình Chiểu, Bình An, An Phú	12,667,760,381	15,555,860,185
	<b>433,797,758,604</b>	<b>461,963,243,556</b>
	-	-
<b>5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN:</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Chi phí trả trước : quản lý, CCDC, SC...	1,499,136,535	648,316,632
	<b>1,499,136,535</b>	<b>648,316,632</b>
	-	-
<b>6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Thuế GTGT	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	15,834,774	15,834,774
Thuế TNCN	-	-
	<b>15,834,774</b>	<b>15,834,774</b>
	-	-
<b>7. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN :</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>7.1 Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>1,256,767,000</b>	<b>2,983,626,267</b>
<b>7.2 Phải thu dài hạn khác</b>	<b>406,115,998,005</b>	<b>464,316,246,517</b>
<i>Đầu tư dài hạn (*)</i>	<i>402,110,998,005</i>	<i>460,311,246,517</i>
<i>Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược</i>	<i>4,005,000,000</i>	<i>4,005,000,000</i>
<b>7.3 Phải thu về cho vay dài hạn (*)</b>	<b>14,900,000,000</b>	<b>14,900,000,000</b>



<u>422,272,765,005</u>	<u>482,199,872,784</u>
------------------------	------------------------

7.3 (\*) Thông Đức vay Hợp đồng vay số : 1685/HĐ -TĐ TDH -13 ngày 09/12/2013; HMTD là 28 tỷ; Mục đích vay : thanh toán nợ vay ngân hàng; thời hạn cho vay: 4 năm tính từ ngày giải ngân 10/12/2013; lãi suất 14% thả nổi theo ngân hàng HDbank.

7.2 - Đầu tư dài hạn (*)	30/09/2017	01/01/2017
Cty CP dệt may Liên Phương :GV khu TT TM Phước Long B (66,9%)	172,218,231,958	235,163,701,134
Cty CP HT BđS Thái Bình Dương (PPI): Bến lức Long An (GĐ2) - 65%	118,099,971,856	107,438,931,199
Đầu tư dài hạn khác của Cty TNHH Bách Phú Thịnh	40,000,000	-
Cty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh : GV XD trường Trung Học Tiến Thịnh 0,6ha Đường Nguyễn Thị Thập quận 7 - 60%	-	48,000,000,000
Cty CP đầu tư và Tạp phẩm SG : GV dự án TDH Tocontap - 65%	75,198,201,350	32,847,021,228
Cty CP DV TM Sài Gòn (Satraseco) : KD cao ốc Văn Phòng Xanh 219-221 Xô Viết Nghệ Tĩnh Quận Bình Thạnh - 45%	19,038,342,841	19,345,342,956
Cty CP dệt may Liên Phương - GV hợp tác (69,2%)	11,516,250,000	11,516,250,000
Cty TNHH Kim Sơn - Gv hợp tác trồng bắp	6,000,000,000	6,000,000,000
	<u>402,110,998,005</u>	<u>460,311,246,517</u>



CTY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC  
Số 3-5 Pasteur, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

**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	17,435,744,288	9,170,432,248	15,536,824,788	4,221,184,897	775,454,546	47,139,640,767
Số tăng trong kỳ	8,535,739,070	-	6,518,236,364	31,463,252	-	15,085,438,686
Tăng khác (*)	-	-	-	31,463,252	-	15,085,438,686
Mua sắm trong kỳ	8,535,739,070	-	6,518,236,364	31,463,252	-	(4,982,350,986)
Số giảm trong kỳ	0	(133,716,000)	(4,546,700,440)	(36,480,000)	(265,454,546)	(4,546,700,440)
- Thanh lý, nhượng	-	-	(4,546,700,440)	(36,480,000)	(265,454,546)	(435,650,546)
- Giảm khác	-	(133,716,000)	-	-	-	57,242,728,467
	25,971,483,358	9,036,716,248	17,508,360,712	4,216,168,149	510,000,000	
<b>Số dư cuối kỳ</b>						
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	(9,870,078,497)	(7,289,996,491)	(7,581,512,319)	(1,838,285,107)	(775,454,546)	(27,355,326,960)
Số tăng trong kỳ	(900,129,702)	(395,879,382)	(1,659,869,969)	(608,794,821)	-	(3,564,673,874)
- Khấu hao	(900,129,702)	(395,879,382)	(1,659,869,969)	(608,794,821)	-	(3,564,673,874)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	(2,364,179,916)
Số giảm trong kỳ	0	(133,716,000)	(1,928,529,370)	(36,480,000)	(265,454,546)	(1,928,529,370)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	(435,650,546)
- Thanh lý, nhượng	-	-	(1,928,529,370)	(36,480,000)	(265,454,546)	(435,650,546)
- Giảm khác	-	(133,716,000)	-	-	-	(28,555,820,918)
	(10,770,208,199)	(7,552,159,873)	(7,312,852,918)	(2,410,599,928)	(510,000,000)	
<b>Số dư cuối kỳ</b>						
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Số dư đầu năm	7,565,665,791	1,880,435,757	7,955,312,469	2,382,899,790	-	19,784,313,807
Số dư cuối kỳ	15,201,275,159	1,484,556,375	10,195,507,794	1,805,568,221	-	28,686,907,549



<b>9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>	<u>I Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	64,083,941,982	13,903,011,259	77,986,953,241
- Mua sắm mới	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>64,083,941,982</u>	<u>13,903,011,259</u>	<u>77,986,953,241</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	(600,381,643)	(13,667,388,397)	(14,267,770,040)
Trích khấu hao	(40,324,140)	(60,588,738)	(100,912,878)
- Tăng khác	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>(640,705,783)</u>	<u>(13,727,977,135)</u>	<u>(14,368,682,918)</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số dư đầu năm	63,483,560,339	235,622,862	63,719,183,201
Số dư cuối kỳ	63,443,236,199	175,034,124	63,618,270,323
			-
<b>10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>			
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>Nhà cửa và vật kiến trúc</b>		<b>Cộng</b>
Số dư đầu năm	76,862,428,986		76,862,428,986
Số cuối kỳ	76,862,428,986		76,862,428,986
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu đầu năm	(12,272,788,242)		(12,272,788,242)
Số tăng trong kỳ	(2,461,485,168)		(2,461,485,168)
- Trích khấu hao	(2,461,485,168)		(2,461,485,168)
Số giảm trong kỳ	0		0
Số dư cuối kỳ	<u>(14,734,273,410)</u>		<u>(14,734,273,410)</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số đầu năm	64,589,640,744		64,589,640,744
Cuối kỳ	62,128,155,576		62,128,155,576
<b>11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN :</b>		<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
(*) Chi phí SX KD dở dang dài hạn			
(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		30/09/2017	01/01/2017
Khu nghỉ dưỡng La Sapinette Lăng Cô Resort		6,020,800,505	6,020,800,505
Công trình nhà nghỉ Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức		94,888,637	94,888,637
		<u>6,115,689,142</u>	<u>6,115,689,142</u>
<b>12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>			
12.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (1)		<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nghĩa Phú		309,661,500	309,661,500
- Cty CP Phát triển nhà Deawon-Thủ Đức		137,869,416,716	144,506,106,108



- Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú	56,022,732,208	56,136,545,740
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	18,682,350,996	13,159,261,851
- CN Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương	936,435,119	936,435,119
- CTTNHH TM Vận tải DV Than Ngọc Thành	600,000,000	600,000,000
- CTCP DV và XTTM Hiệp hội DN TPHCM (TPS)	1,570,000,000	1,570,000,000
- Cty CP Ngoại Thương & Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (FDC)	432,580,081,595	432,308,146,678
- Cty Chợ đầu tư vào Cty CP Đầu Tư Thảo Dược Xanh	36,000,000,000	
	<b>684,570,678,133</b>	<b>649,526,156,996</b>
	0	-

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

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

**12.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác :**

	30/09/2017	01/01/2017
Cty Cổ phần dệt may Liên Phương	32,279,856,600	29,773,543,000
Cty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	10,269,000,000	10,269,000,000
Cty CP Phát Triển Phong Phú Daewon Thủ Đức	62,716,515,620	62,716,515,620
Cty Cổ Phần Thông Đức	1,010,000,000	1,010,000,000
Đầu tư khác của Cty TNHH Tam Bình	3,000,000,000	
	<b>109,275,372,220</b>	<b>103,769,058,620</b>

**13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

**13.1 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	30/09/2017	01/01/2017
Chi phí QC, bán hàng, quản lý, CCDC	5,412,945,727	490,280,008
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	4,177,413,875	8,407,749,811
GTCL, CCDC xuất dùng chưa phân bổ		-
Tiền thuê ô vựa dài hạn	286,392,821	6,498,480,555
Tiền thuê đất	4,358,086,750	-
	<b>14,234,839,173</b>	<b>15,396,510,374</b>

**13.2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	30/09/2017	01/01/2017
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2,533,714,184	-
	<b>2,533,714,184</b>	<b>-</b>



	9 TDN 2017	Năm 2016
<b>14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI</b>		
Số dư đầu năm	405,569,737	148,313,708
Số tăng trong năm	0	415,968,959
Số đã phân bổ vào chi phí trong kỳ (*)	31,197,672	158,712,930
Số cuối kỳ	<b>374,372,066</b>	<b>405,569,737</b>
(*) Của Cty Bách Phú Thịnh		
<b>15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC</b>	30/09/2017	01/01/2017
Thuế Giá trị gia tăng	1,248,965,516	6,336,547,913
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	20,482,890,894	6,534,398,672
Thuế Thu nhập cá nhân	388,623,471	780,393,418
Thuế Tài nguyên	4,390,520	4,536,120
	<b>22,124,870,401</b>	<b>13,655,876,123</b>
<b>16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN</b>	30/09/2017	01/01/2017
CP HT kỹ thuật khu TTDVTM và nhà ở An Phú, Q 2	12,588,587,731	12,588,587,731
CP thi công HT kỹ thuật TDH Phước Long	-	4,200,000,000
Trích trước CP thù lao thu tiền cho thuê ô vữa CDM....	27,114,794	197,456,964
	<b>12,615,702,525</b>	<b>16,986,044,695</b>
<b>17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC</b>	30/09/2017	01/01/2017
Kinh phí công đoàn	2,093,510,989	1,426,895,230
Bảo hiểm xã hội	147,978,408	103,186,905
Bảo hiểm y tế	3,451,748	233,252
Bảo hiểm thất nghiệp	1,534,110	32,358
Phải trả cho các trái chủ	6,397,600,000	6,444,500,000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5,024,107,500	2,303,993,800
Phải trả lãi hợp tác KD các dự án	2,682,875,877	2,682,875,877
Phải trả lãi vay	-	2,497,624,317
Thu hộ tiền bán đất TOCON TAP	91,414,091,462	108,695,000,000
Ban quản trị Chung cư TDH Trường Thọ.	2,230,050,919	3,001,081,646
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Bình	1,871,739,008	1,608,725,343
Ban quản trị Chung cư TDH Phước Long	1,638,754,978	2,944,944,104
Cổ tức trái tức phải trả	1,331,229,000	1,343,041,150
Thu hộ khách hàng của dự án Phước Long	126,129,151,485	86,883,712,988
Chi phí phải trả phải nộp khác	1,205,934,709	2,450,041,785
	<b>242,172,010,193</b>	<b>222,385,888,755</b>
<b>18. THUÊ VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:</b>	30/09/2017	01/01/2017
<b>VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN</b>		
Vay ngắn hạn (*)	296,657,564,783	163,664,931,546
- Vay ngân hàng	261,255,814,783	138,664,931,546
- Vay tổ chức khác	35,401,750,000	25,000,000,000
Nợ dài hạn hạn đến hạn trả (**)	15,350,000,000	149,046,592,000
	<b>312,007,564,783</b>	<b>312,711,523,546</b>
(*) Chi tiết vay ngắn hạn	30/09/2017	01/01/2017
<b>VAY NGÂN HÀNG :</b>	261,255,814,783	138,664,931,546
Vay ngân hàng của Công ty mẹ	261,255,814,783	138,664,931,546



- Ngân hàng TMCP Công thương - CN Đông Sài Gòn <sup>(1)</sup>	17,944,566,686	23,189,759,837
- NH TMCP VN Thương Tín (Việt Bank) (2)	117,282,239,770	21,656,397,622
- NH TMCP Tiên Phong (TP Bank) (3)	117,954,609,189	93,818,774,087
- NH TMCP HD Bank (4)	8,074,399,138	-
<b>Vay ngân hàng của Công ty con</b>		
<b>VAY TỎ CHỨC KHÁC:</b>	<b>35,401,750,000</b>	<b>25,000,000,000</b>
<b>Công ty mẹ:</b>		
- Cty CP PTN Phong Phú Daewon (5)	20,401,750,000	25,000,000,000
- Cty CP PTN Daewon - Thuduc (6)	15,000,000,000	
	<b>296,657,564,783</b>	<b>163,664,931,546</b>

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

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

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

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

- Hạn mức tín dụng: 24 tỷ ;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 14.827.304.812 đồng.**

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

- Hạn mức tín dụng: 27 tỷ ;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 891.635.624 đồng.**

**(2) Hợp đồng tín dụng CHCM.HDDN.16.90 ngày 13/05/2016- NHTMCP VN Thương Tín (Việt bank):**

- Hạn mức tín dụng: 25.900.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 4.008.711.690 đồng.**

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

- Hạn mức tín dụng: 125.900.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh
- Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng tài sản.
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 113.193.528.080 đồng.**

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

- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;



- Thời hạn cho vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 0 đồng.**

Hợp đồng tín dụng số 80/2017/HĐTD -HCM 23/01/2017 - NH TM CP Tiên Phong(TP Bank):

- Hạn mức tín dụng: 110.000.000.000 đồng VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 117.954.609.189 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: thế chấp tài sản
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 8.074.399.138 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: 25.000.000.000đồng.
- 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 20.401.750.000đồng.**

(6) Hợp đồng tín dụng số: 01/HĐ ngày 29/09/2017 Cty CP Phát Triển Nhà Daewon - Thuduc

- Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000đồng.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
- Thời hạn của hợp đồng: 2 tháng;
- Lãi suất cho vay: 7% năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- **Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 15.000.000.000đồng.**

#### 19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	30/09/2017	01/01/2017
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	3,117,457,249	3,166,857,249
Phải trả dài hạn khác		
<i>Nhận góp vốn đầu tư Khu nhà ở 6,5 Bình An</i>	24,019,525,782	24,019,525,782
<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>	212,456,556	174,229,556
<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>	615,000,000	
<i>Nhận góp vốn LD Hiệp Bình Chánh với Cty CP TMĐT BĐS Dương Trần</i>	100,000,000	100,000,000



	36,188,784,930	35,584,957,930
<b>20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN :</b>		
<b>Vay dài hạn (*)</b>	30/09/2017	01/01/2017
- Vay ngân hàng	291,108,674,854	257,747,489,037
	<b>291,108,674,854</b>	<b>257,747,489,037</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 VN Thịnh Vượng (VP Bank) (2)

NH TM CP Tiên Phong (TP bank) (3)

NH TM CP HD Bank (4)

Vay ngân hàng của Công ty con

	30/09/2017	01/01/2017
Vay ngân hàng của Công ty mẹ	291,108,674,854	257,747,489,037
NH TMCP VN Thương Tín CN HCM (Viet bank)(1)	208,558,674,854	222,182,489,037
NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank) (2)	17,350,000,000	31,365,000,000
NH TM CP Tiên Phong (TP bank) (3)	4,200,000,000	4,200,000,000
NH TM CP HD Bank (4)	61,000,000,000	
Vay ngân hàng của Công ty con	-	
	<b>291,108,674,854</b>	<b>257,747,489,037</b>

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: VLD
- Thời hạn cho vay: 120tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: QSD nhà 3-5 Pasteur ; P.Nguyễn Thái bình; Q.1- TP.HCM
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 35 tỷ đồng + Số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 1,250 tỷ đồng.

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

- Số tiền ngân hàng cho vay: 60 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Đầu tư dự án Phước Long B Quận 9
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành trong tương lai CT Hình thành XD trên đất  
Tại Thửa 27 Phước long B, Quận 9.
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 0 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: 220tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 60 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh
- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 165 tỷ đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 13.750.000.000 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: 25tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh



- Hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo tài sản
- Số dư nợ gốc vay dài hạn cuối kỳ là 8.558.674.854đồng. Nợ dài hạn đến hạn trả 2.139.924.000đ.

**(2) Hợp đồng tín dụng số 208/2014/HĐHM/CMB -HCM 20/01/2015 - NH TM CP VN Thịnh Vượng (VP Bank):**

- Hạn mức tín dụng: 364.560.000.000VND;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản;
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 17.350.000.000 đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 7 tỷ đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 84 tháng;
- Lãi suất cho vay: thả nổi có điều chỉnh.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản
- Dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 4.200.000.000 đồng. Đến hạn trả 350.000.000đồng.

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

- Hạn mức tín dụng: 90.000.000.000tỷ 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 61.000.000.000đồng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**  
13-15-17 Trương Định, P.6. Quận 3 TP.HCM

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Kỳ kế toán từ 01/01/2017 đến 30/09/2017

**21 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng vốn chủ sở hữu
<b>1. Số dư đầu năm</b>	709,883,810,000	352,449,914,963	-	484,239,185,063	119,891,416,582	1,666,464,326,608
<b>2. Tăng vốn trong kỳ</b>	106,465,460,000	-	-	3,552,054,995	131,167,164,286	241,184,679,281
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	128,083,312,099	128,083,312,099
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu từ thặng dư	106,465,460,000	-	-	-	-	106,465,460,000
Tăng quỹ	-	-	-	3,552,054,995	-	3,552,054,995
Tăng khác	-	-	-	-	3,083,852,187	3,083,852,187
<b>3. Giảm trong kỳ</b>	-	106,465,460,000	-	-	113,992,792,833	220,458,252,833
Chia cổ tức 2016	-	-	-	-	70,988,381,000	70,988,381,000
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	32,121,073,629	32,121,073,629
Giảm khác	-	-	-	-	10,883,338,204	10,883,338,204
Phát hành cổ phiếu	-	106,465,460,000	-	-	-	106,465,460,000
<b>4. Số dư cuối năm nay</b>	816,349,270,000	245,984,454,963	-	487,791,240,058	137,065,788,035	1,687,190,753,056



b) Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu			Tỷ lệ	Tỷ lệ	30/09/2017	01/01/2017
			%	%		
Vốn góp của các cổ đông			100	100	816,349,270,000	709,883,810,000
					<b>816,349,270,000</b>	<b>709,883,810,000</b>
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận						
			2017	2016		
Vốn đầu tư của chủ sở hữu						
-	Vốn góp đầu năm				709,883,810,000	419,647,260,000
-	Tăng do phát hành cổ phiếu				-	197,653,630,000
-	Tăng do phát cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần				106,465,460,000	92,582,920,000
-	Vốn góp cuối kỳ				816,349,270,000	709,883,810,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia					70,988,381,000	51,847,407,500
-	Cổ tức 2016 đã chia 10% / mệnh giá				70,988,381,000	51,847,407,500
d) Cổ phiếu						
			30/09/2017	01/01/2017		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			81,634,927	70,988,381		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng			81,634,927	70,988,381		
-	Cổ phiếu phổ thông		81,634,927	70,988,381		
Số lượng cổ phiếu quỹ			-	-		
-	Cổ phiếu phổ thông		-	-		
			-	-		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			81,634,927	70,988,381		
-	Cổ phiếu phổ thông		81,634,927	70,988,381		
-	Cổ phiếu ưu đãi		-	-		
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành 10.000 VND/cổ phần						
22 VẬT TƯ, HÀNG HÓA NHẬN GIỮ HỘ, NHẬN GIA CÔNG						
			30/09/2017	01/01/2017		
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>		
<i>(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.</i>						
23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ						
			9 tháng đầu năm 2017	9 tháng đầu năm 2016		
Doanh thu bán hàng bất động sản			374,517,879,045	316,760,445,326		
Doanh thu bán hàng hoá			871,826,213,234	256,090,805,680		
Doanh thu bán hàng nông sản			15,236,452,455	35,888,608,293		
Doanh thu cung cấp dịch vụ			213,139,332,810	126,225,551,052		
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư			10,431,816,696	8,499,231,813		
			<b>1,485,151,694,240</b>	<b>743,464,642,164</b>		



	9 tháng đầu năm 2017	9 tháng đầu năm 2016
<b>24 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>		
Giảm giá hàng bán	-	127,424,200
Hàng bán bị trả lại	2,260,925,500	
Hàng bán bị trả lại DV	76,727,272	61,535,000
	<b>2,337,652,772</b>	<b>188,959,200</b>
	-	-
<b>25 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>		
Doanh thu thuần về bán hàng bất động sản	372,256,953,545	316,760,445,326
Doanh thu thuần bán hàng hoá	871,826,213,234	255,963,381,480
Doanh thu thuần bán hàng nông sản	15,236,452,455	35,888,608,293
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	213,062,605,538	126,164,016,052
DT thuần về kinh doanh bất động sản đầu tư	10,431,816,696	8,499,231,813
	<b>1,482,814,041,468</b>	<b>743,275,682,964</b>
	-	-
<b>26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		
Giá vốn bán hàng bất động sản	255,395,099,097	214,975,369,489
Giá vốn bán hàng hoá	867,663,224,592	218,244,385,940
Giá vốn bán hàng hoá nông sản	14,201,903,376	35,326,700,198
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	145,815,768,568	123,818,063,934
Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư	4,350,238,910	4,600,199,846
	<b>1,287,426,234,543</b>	<b>596,964,719,407</b>
	-	-
<b>27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn...	22,137,315,696	38,576,226,336
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3,622,697,500	2,862,409,180
Lãi (lỗ) thanh lý từ các khoản đầu tư	19,183,904,900	12,300,000,000
Lãi liên doanh	2,044,339,575	1,884,659,185
	<b>46,988,257,671</b>	<b>55,623,294,701</b>
	-	-
<b>28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
Chi phí lãi vay	38,915,891,151	43,480,808,446
Hoàn nhập dự phòng đầu tư chứng khoán	(2,125,480,963)	9,074,862,680
Khác	-	1,650,000
	<b>36,790,410,188</b>	<b>52,557,321,126</b>
	-	-
<b>29 THU NHẬP KHÁC</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản, CCDC	384,239,481	114,800,455
Phạt do vi phạm hợp đồng	12,662,468,683	1,700,478,330
Thu nhập khác	2,381,558,332	196,085,034
	<b>15,428,266,496</b>	<b>2,011,363,819</b>



	9 tháng đầu năm 2017	9 tháng đầu năm 2016
<b>30 CHI PHÍ KHÁC</b>		
Chi phí thanh lý tài sản, CCDC	31,501,461	-
Chi phí khác	3,446,849,666	1,147,277,738
	<b>3,478,351,127</b>	<b>1,147,277,738</b>
<b>31 PHẦN LÃI (LỖ) TRONG CTY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT</b>		
Cty CP Thuduchouse property venture	-	2,293,365,687
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Deawon - Thủ Đức	5,152,079,069	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng	9,190,889,145	46,950,617
Cty CP Thương và Phát Triển Đầu Tư TP.HCM (FDC)	27,634,710	(244,300,207)
Cty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú	216,343,730	25,151,689
	<b>14,586,946,654</b>	<b>2,121,167,786</b>
<b>32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	20,947,125,085	13,112,511,186
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	8,329,323,783	3,431,520,766
	<b>29,276,448,868</b>	<b>16,544,031,952</b>
<b>33 LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		
Cty TNHH Bách Phú Thịnh	(141,648,105)	69,550,045
	<b>(141,648,105)</b>	<b>69,550,045</b>
<b>34 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU</b>		
Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :		
	9 tháng đầu năm 2017	9 tháng ĐN 2016
Tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ	128,083,312,099	69,524,395,427
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	128,083,312,099	69,524,395,427
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	81,634,927	70,988,381
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1,569</b>	<b>979</b>
<b>35 THÔNG TIN KHÁC</b>		
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 27 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn



Tổng Giám Đốc



Nguyễn Vũ Bảo Hoàng



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

Tên công ty / Mỗi quan hệ		Giá trị giao dịch
Cty TNHH QL và KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	Thuê văn phòng	950,165,730
	Dịch vụ vệ sinh VP	49,090,908
	Dịch vụ vệ sinh phố chợ	98,181,819
	Thuê MB Cty Đông An Bình	254,545,452
	Thuê MB Cty Tam Bình	109,090,906
	Lợi nhuận 2016	5,530,118,457
	Lợi nhuận 2017	6,835,841,354
Cty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức	Thuê văn phòng	74,234,295
	Dịch vụ quản lý chung cư	1,243,482,996
	Lợi nhuận 2016 - TDH	55,616,746
	Lợi nhuận 2016 - Chợ	23,835,748
Cty TNHH Nước Đá tỉnh Khiết Đông An Bình	Mua hàng	7,199,998
	Mua hàng - chợ	39,409,092
	Thu gom vệ sinh	2,454,545
Cty CP Thuduchouse Wood TRADING Công ty con	Thuê văn phòng...	24,545,457
	Góp vốn	3,600,000,000
	Thuê xe	7,975,940
Cty TNHH Bách Phú Thịnh Công ty con	Góp vốn	3,070,000,000
Cty TNHH Bách Phú Thịnh Công ty con	Góp vốn	200,000,000

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

Tên công ty / Mỗi quan hệ		Giao dịch	Giá trị khoản (phải trả), phải thu
		Cho thuê Kiosque, ô vựa	1,885,547,720
Công ty TNHH QL và		Ký quỹ thuê văn phòng	(97,433,420)



KD Chợ nông sản Thủ Đức - Công ty con	DV vệ sinh...	(54,000,000)
	Lợi nhuận ....	17,616,902,056
	Điện	(778,360)
Công Ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình - Cty con	Mua hàng	(1,440,000)
	TDH mượn vốn	(548,747,500)
Công ty TNHH DV Tam Bình Thủ Đức - Công ty con	Cung cấp dịch vụ	516,171,000
	Nhận ký quỹ thuê văn phòng	(13,700,000)
	Thuê văn phòng	24,438,486
	Tạm mượn vốn TDH	3,000,000,000



**37 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

	Địa ốc + DV	Dịch vụ quản lý chợ	Dịch vụ	Bán Hàng - DV	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,120,478,537,413	188,006,405,368	4,561,921,873	172,652,710,044	1,485,699,574,698
2. DTT từ bán hàng cho các bộ phận khác		999,256,638	1,317,717,291	568,559,301	2,885,533,230
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	109,539,413,289	40,305,231,237	93,248,365	(6,519,607,911 )	143,418,284,980
4. Tổng chi phí mua tài sản cố định	5,358,790,909	9,695,184,525	-	31,463,252	15,085,438,686
5. Tổng tài sản	1,070,419,240,892	144,148,916,954	10,690,367,702	1,145,509,112,046	2,895,200,215,430
Tài sản bộ phận	1,070,419,240,892	144,148,916,954	10,690,367,702	1,145,509,112,046	2,370,767,637,594
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	524,432,577,836
6. Tổng nợ phải trả	705,169,427,232	68,432,629,746	3,491,199,989	574,309,323	1,103,540,701,869
Nợ phải trả của các bộ phận	705,169,427,232	68,432,629,746	3,491,199,989	574,309,323	777,667,566,290
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	325,873,135,579

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