

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 41

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và theo các GCNĐKKD/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 25 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 2.219.909.230.000 VND lên 2.663.890.070.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Bà Trần Thị Hương	Phó Chủ tịch
Ông Đoàn Việt Đại Từ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Khương Văn Mười	Thành viên
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thi Thu Nguyệt	Trưởng ban
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60822566/20264303-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 14 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1772-2018-004-1



Lương Kim Diên An
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2736-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.050.298.505.590	7.860.010.625.298
110	I. Tiền	5	189.341.108.610	144.054.693.984
111	1. Tiền		189.341.108.610	144.054.693.984
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.987.986.155.701	1.578.903.070.849
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	877.410.270.588	236.287.708.511
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	759.480.588.629	690.230.052.651
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	354.908.379.358	656.526.367.981
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(3.813.082.874)	(4.141.058.294)
140	III. Hàng tồn kho	9	5.865.813.659.699	6.089.786.830.966
141	1. Hàng tồn kho		5.865.813.659.699	6.089.786.830.966
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		7.157.581.580	47.266.029.499
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.227.850.322	2.355.117.576
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	249.242.268	35.849.517.006
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	3.680.488.990	9.061.394.917
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.007.127.704.904	2.088.844.517.292
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.218.785.810.900	1.459.408.639.650
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	136.493.450.000	159.372.177.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.082.292.360.900	1.300.036.461.900
220	II. Tài sản cố định		10.533.573.446	8.058.761.804
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.670.954.220	2.760.319.809
222	Nguyên giá		16.207.907.380	8.527.551.925
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.536.953.160)	(5.767.232.116)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.862.619.226	5.298.441.995
228	Nguyên giá		3.171.378.036	7.028.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.308.758.810)	(1.729.595.481)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	81.803.718.760	187.656.326.218
231	1. Nguyên giá		85.069.855.272	189.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.266.136.512)	(2.007.944.054)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		772.508.407.217	66.911.660.005
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	772.508.407.217	66.911.660.005
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	-	345.228.665.217
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	-	293.748.665.217
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	-	51.480.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		923.496.194.581	21.580.464.398
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	923.019.095.140	21.067.019.225
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	477.099.441	513.445.173
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.057.426.210.494	9.948.855.142.590

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.545.800.025.971	7.121.973.655.093
310	I. Nợ ngắn hạn		791.983.019.355	1.080.841.341.631
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	312.970.270.795	100.187.824.622
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	10.173.673.983	701.189.815.134
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	106.085.585.958	44.356.017.704
314	4. Phải trả người lao động		4.723.195.905	3.703.172.029
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	78.224.554.568	100.108.893.586
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	266.522.206.379	71.095.134.376
320	7. Vay ngắn hạn	21	-	47.196.419.134
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	13.283.531.767	13.004.065.046
330	II. Nợ dài hạn		6.753.817.006.616	6.041.132.313.462
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	6.753.817.006.616	6.041.132.313.462
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.511.626.184.523	2.826.881.487.497
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.511.626.184.523	2.826.881.487.497
411	1. Vốn cổ phần	23.1	2.663.890.070.000	2.219.909.230.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.663.890.070.000	2.219.909.230.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	124.713.584.076	102.713.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	645.866.230.447	492.578.373.421
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		4.597.533.421	54.146.503.375
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		641.268.697.026	438.431.870.046
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	65.476.000.000	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.057.426.210.494	9.948.855.142.590

Võ Văn Giáp
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc


Ngày 14 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.268.746.544.025	1.542.032.394.877
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	(121.037.201.884)	(215.406.237.704)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	2.147.709.342.141	1.326.626.157.173
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(1.466.558.349.018)	(807.580.163.076)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		681.150.993.123	519.045.994.097
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		4.553.157.729	3.695.423.725
22	7. Chi phí tài chính		-	(878.810.109)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(638.810.109)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		-	(321.622.551)
25	9. Chi phí bán hàng	27	(41.308.040.594)	(101.154.109.064)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(80.054.505.689)	(57.970.821.539)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		564.341.604.569	362.416.054.559
31	12. Thu nhập khác	28	198.454.186.942	194.137.535.123
32	13. Chi phí khác		(4.718.208.025)	(5.686.153.216)
40	14. Lợi nhuận khác		193.735.978.917	188.451.381.907
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		758.077.583.486	550.867.436.466
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(114.724.540.728)	(110.270.491.673)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(36.345.732)	(717.074.747)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		643.316.697.026	439.879.870.046
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		643.316.697.026	439.879.870.046
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	23.3	2.287	1.561
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	23.3	2.287	1.561


Võ Văn Giáp
Người lập


Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

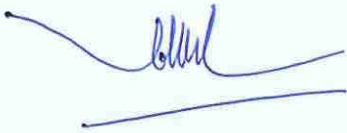
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		758.077.583.486	550.867.436.466
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	3.912.036.535	2.392.731.239
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(327.975.420)	255.263.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.553.157.729)	(3.679.904.844)
06	Chi phí lãi vay		-	638.810.109
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		757.108.486.872	550.474.335.970
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		933.434.560.707	(1.335.377.357.404)
10	Tăng hàng tồn kho		(708.091.347.875)	(222.203.288.906)
11	Tăng các khoản phải trả		418.210.999.785	5.957.052.238.083
12	Tăng chi phí trả trước		(902.791.656.039)	(5.118.094.786)
14	Tiền lãi vay đã trả		(70.549.175.311)	(1.561.581.403.647)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(83.035.315.972)	(118.810.894.203)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(21.720.533.279)	(10.077.716.432)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		322.566.018.888	3.254.357.818.675
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(9.743.614.002)	(4.945.421.449)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		119.059.556.440	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(689.180.950.512)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		347.480.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		2.301.822.946	3.679.904.844
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(230.083.185.128)	(1.265.516.605)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	1.056.991.706.980	-
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(1.104.188.126.114)	(3.258.349.398.407)
36	Cổ tức đã trả		-	(116.625.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(47.196.419.134)	(3.258.466.023.407)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		45.286.414.626	(5.373.721.337)
60	Tiền đầu năm		144.054.693.984	149.428.415.321
70	Tiền cuối năm	5	189.341.108.610	144.054.693.984



Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và theo các GCNĐKKD/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 25 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 2.219.909.230.000 VND lên 2.663.890.070.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 185 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 168).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 4 công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt")

Đầu tư Phát Đạt là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng")

Phú Hưng là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Phú Hưng có trụ sở chính đăng ký tại Số 30 Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phú Hưng là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 26 tháng 4 năm 2018, Phú Hưng nhận được GCNĐKDN điều chỉnh do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc chuyển đổi hình thức kinh doanh của Phú Hưng từ công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")

ĐK Phú Quốc là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 17, Lô C, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin ("Coinin")

Coinin là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại Số 271/16 Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 80% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm thay đổi quyền kiểm soát được hạch toán vào tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đèn bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định*

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 45 năm
------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.7 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở công ty nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày theo giá gốc

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán được lập theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị) phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi HĐQT của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ hoặc khi quá hạn 7 ngày kể từ ngày đến hạn trong thông báo bàn giao căn hộ.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 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 hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 niên độ 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Mua thêm tỷ lệ sở hữu trong Phú Hưng

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Nhóm Công ty đã mua thêm 50,1% quyền sở hữu trong Phú Hưng với giá phí là 50.000.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Phú Hưng lên 100%. Theo đó, Phú Hưng từ công ty liên kết trở thành công ty con của Nhóm Công ty.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Phú Hưng tại ngày mua được trình bày như sau:

	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>
	<i>VND</i>
Tài sản	
Tiền	432.828.416
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.550.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	17.100.001
Phải thu ngắn hạn khác	44.681.759.697
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	15.527.689.611
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	4.453.660.760
	67.663.038.485
Nợ phải trả	
Phải trả ngắn hạn khác	3.357.142.693
Phải trả dài hạn khác	14.305.895.792
	17.663.038.485
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	50.000.000.000
Cổ đông không kiểm soát	50.000.000.000
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất	-
	50.000.000.000
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	50.000.000.000

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty đã quyết định giải thể Phú Hưng theo Quyết định số 21/2018/QĐ-HĐQT. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các thủ tục pháp lý để giải thể Phú Hưng đang được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.2 Mua ĐK Phú Quốc và Coinin

Vào ngày 9 tháng 3 năm 2018, Nhóm Công ty đã mua 99% quyền sở hữu trong ĐK Phú Quốc từ các cá nhân với giá phí là 393.624.000.000 VND. Theo đó, ĐK Phú Quốc đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty vào ngày này.

Vào ngày 19 tháng 3 năm 2018, Nhóm Công ty đã mua 80% quyền sở hữu trong Coinin với giá phí là 246.000.000.000 VND. Theo đó, Coinin đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty vào ngày này.

Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá phí mua như nêu trên thể hiện giá trị hợp lý của các dự án sở hữu bởi các công ty con này. Ban Tổng Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì các công ty con này chỉ sở hữu các dự án bất động sản hoặc chỉ có các dự án phát triển bất động sản trong tương lai và chưa đi vào hoạt động kinh doanh.

5. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	113.633.563	87.679.956
Tiền gửi ngân hàng	<u>189.227.475.047</u>	<u>143.967.014.028</u>
TỔNG CỘNG	<u>189.341.108.610</u>	<u>144.054.693.984</u>

Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:		
Các khoản phải thu được chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	<u>103.000.000.000</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	877.410.270.588	236.287.708.511
Phải thu các bên khác	766.661.526.919	175.235.626.934
- Công ty Cổ phần Tư vấn - Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Thiên Minh ("Thiên Minh") (*)	419.425.589.072	-
- Ông Phạm Thanh Điền	71.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	25.135.776.394	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội (hiện đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng) ("Vĩnh Hội")	24.200.000.000	26.400.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain")	13.951.350.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm")	4.785.609.500	48.744.884.500
- Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	-	37.899.663.000
- Khách hàng khác	208.163.201.953	62.191.079.434
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	110.748.743.669	61.052.081.577
Dài hạn	136.493.450.000	159.372.177.750
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	117.000.000.000	117.000.000.000
Phải thu bên khác - Toàn Tâm	19.493.450.000	42.372.177.750
TỔNG CỘNG	1.013.903.720.588	395.659.886.261
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.813.082.874)	(4.141.058.294)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.010.090.637.714	391.518.827.967

(*) Đây là khoản phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng 194 căn hộ văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ("dự án Millennium").

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.141.058.294	3.885.795.294
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	255.493.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(327.975.420)	(230.000)
Số cuối năm	3.813.082.874	4.141.058.294

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (*)	223.000.000.000	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (*)	200.000.000.000	200.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	174.188.023.851	174.340.420.229
Công ty Cổ phần Đức Khải	67.051.706.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	62.576.147.735	68.237.428.763
Khác	32.664.711.043	24.652.203.659
TỔNG CỘNG	759.480.588.629	690.230.052.651

(*) Đây là các khoản ứng trước liên quan đến việc đầu tư và hợp tác xây dựng dự án Cảng trung chuyển ICD tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	354.908.379.358	656.526.367.981
Phải thu bên khác	274.903.770.358	48.617.982.678
- Ký quỹ đấu giá dự án Nhơn Hội – Bình Định	132.400.000.000	-
- Minh Hoàng	50.000.000.000	-
- Ký quỹ ký cược khác	6.600.000.000	6.000.000.000
- Khác	85.903.770.358	42.617.982.678
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	80.004.609.000	607.908.385.303
Dài hạn	1.082.292.360.900	1.300.036.461.900
Phải thu bên khác	854.952.609.000	1.072.696.710.000
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (i)	446.000.000.000	476.000.000.000
- Minh Hoàng (ii)	361.400.000.000	500.000.000.000
- Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	9.000.000.000	18.000.000.000
- Khác	38.552.609.000	78.696.710.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	227.339.751.900	227.339.751.900
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iii)	126.400.000.000	126.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M ("T.A.M") (iv)	100.939.751.900	100.939.751.900
TỔNG CỘNG	1.437.200.740.258	1.956.562.829.881

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") số 01/2017/HĐHTĐT/ĐAD-PĐ với Đoàn Ánh Dương liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND. Theo đó, phần lợi nhuận sau thuế của dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của các bên nhưng không thấp hơn 20%/năm dựa trên phần vốn góp của Nhóm Công ty vào dự án. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã góp 476.000.000.000 VND. Trong năm 2018, Công ty đã thu hồi 30.000.000.000 VND.
- (ii) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") số 01/2017/HĐHTKD/MH-PĐ với Minh Hoàng liên quan đến việc khai thác kinh doanh sản thương mại và căn hộ văn phòng của dự án Millennium với tổng giá trị là 628.822.606.040 VND và hưởng lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ việc kinh doanh nêu trên theo tỷ lệ vốn góp. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã góp 500.000.000.000 VND. Trong năm 2018, Nhóm Công ty đã thanh lý hợp đồng này, thu hồi 152.600.000.000 VND và hưởng lợi nhuận sau thuế được chia với số tiền là 65.000.000.000 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã nhận 15.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 361.400.000.000 VND vốn góp và 50.000.000.000 VND lợi nhuận được chia.
- (iii) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2015, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển dự án Millennium thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 883.000.000.000 VND. Theo đó, Nhóm Công ty được hưởng lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ dự án nhưng không thấp hơn khoản đầu tư ban đầu. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã góp 126.400.000.000 VND. Vào ngày 30 tháng 8 năm 2018, Nhóm Công ty đã thanh lý hợp đồng này và hưởng lợi nhuận sau thuế được chia với số tiền là 125.000.000.000 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã nhận 45.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 126.400.000.000 VND vốn góp và 80.000.000.000 VND lợi nhuận được chia.
- (iv) Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐ-2016/PĐ-T.A.M với T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thời hạn 3 năm. Theo HĐHTĐT, Nhóm Công ty đã góp 100.939.751.900 VND và sẽ nhận lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ dự án. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Theo đó, Nhóm Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền phát triển dự án này cho T.A.M và thu lại phần vốn góp ban đầu cùng với phần lãi thỏa thuận với số tiền là 180.000.000.000 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã thu hồi được phần lãi thỏa thuận và phần vốn góp sẽ được thu hồi theo tiến độ thỏa thuận.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	5.865.341.180.580	6.089.306.979.559
Hàng hóa	472.479.119	479.851.407
TỔNG CỘNG	5.865.813.659.699	6.089.786.830.966

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.593.255.243.078	4.290.528.718.898
Dự án The EverRich 3 (ii)	2.051.827.016.256	1.545.661.117.204
Dự án Bàu Cả (iii)	98.559.426.839	19.845.061.918
Dự án Phan Đình Phùng (iv)	72.633.584.240	40.568.907.458
Dự án The EverRich Infinity (v)	-	143.905.122.710
Các dự án khác	49.065.910.167	48.798.051.371
TỔNG CỘNG	<u>5.865.341.180.580</u>	<u>6.089.306.979.559</u>

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2019, Nhóm Công ty đã ký kết các hợp đồng thế chấp dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 cùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các dự án này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ("VPBank") để bảo lãnh cho các khoản vay của các đối tác kinh doanh của Nhóm Công ty.

Chi phí lãi vay phát sinh tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án đã được vốn hóa trong năm với số tiền là 70.549.175.311 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 253.791.707.190 VND).

(i) *Dự án The EverRich 2 (trước đây là dự án River City)*

Dự án này tọa lạc tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng. Dự án này đã được xây dựng xong phần móng cọc cho khối nhà A, B, C, D.

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Nhóm Công ty đã ký Biên bản Thanh lý các HĐHTKD với Nhóm Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") và Nhóm Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") liên quan đến việc hợp tác đầu tư để xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Theo đó, Nhóm Công ty có nghĩa vụ bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng với số tiền lần lượt là 350.000.000.000 VND và 565.331.115.914 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính này và đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E2/2017 ngày 26 tháng 12 năm 2017 và các phụ lục điều chỉnh (Thuyết minh số 20).

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã ký kết hợp đồng và chuyển nhượng 297 căn thuộc khối nhà C cho Big Gain với tổng số tiền là 947.833.813.745 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(ii) *Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án này theo HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ngày 26 tháng 12 năm 2017 và các phụ lục điều chỉnh (*Thuyết minh số 20*).

Vào ngày 21 tháng 2 năm 2019, HĐQT của Nhóm Công ty đã thông qua Quyết định Số 02/2019/QĐ-HĐQT về việc chuyển nhượng một phần dự án The EverRich 3 (Lô B1 và Lô B4) có quy mô 29.060,8 m² theo Quyết định số 498/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 2 tháng 2 năm 2019 cho Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") với tổng số tiền là 1.162.432.000.000 VND.

(iii) *Dự án Bàu Cả Phan Đình Phùng*

Dự án này tọa lạc tại Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.

(iv) *Dự án Phan Đình Phùng*

Dự án này tọa lạc tại Số 8, Đường Võ Văn Tần, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao. Vào ngày 2 tháng 1 năm 2018, Nhóm Công ty đã được phê duyệt về việc lựa chọn nhà đầu tư liên danh theo Quyết định số 01/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm phí tư vấn, khảo sát, quản lý và bảo lãnh thực hiện dự án.

(v) *Dự án The EverRich Infinity*

Dự án này tọa lạc tại Số 290, Đường An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, dự án đã hoàn thành và Nhóm Công ty đã bàn giao toàn bộ các căn hộ cho khách hàng theo các hợp đồng mua bán đã ký.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	3.227.850.322	2.355.117.576
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.782.577.621	1.590.681.406
Phí bảo hiểm	522.160.041	467.583.892
Chi phí thuê	368.836.791	39.771.375
Khác	554.275.869	257.080.903
Dài hạn	923.019.095.140	21.067.019.225
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (<i>Thuyết minh số 9</i>)	915.331.115.914	-
Chi phí quản lý căn hộ	3.382.434.585	11.711.809.547
Chi phí thuê	2.684.144.642	4.871.306.448
Chi phí hoa hồng môi giới	-	3.801.263.949
Khác	1.621.399.999	682.639.281
TỔNG CỘNG	926.246.945.462	23.422.136.801

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	3.301.132.387	5.226.419.538	8.527.551.925
Mua mới	38.455.455	7.641.900.000	7.680.355.455
Số cuối năm	<u>3.339.587.842</u>	<u>12.868.319.538</u>	<u>16.207.907.380</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.244.925.203	3.066.637.720	5.311.562.923
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(2.288.082.466)	(3.479.149.650)	(5.767.232.116)
Khấu hao trong năm	(363.082.738)	(1.406.638.306)	(1.769.721.044)
Số cuối năm	<u>(2.651.165.204)</u>	<u>(4.885.787.956)</u>	<u>(7.536.953.160)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>1.013.049.921</u>	<u>1.747.269.888</u>	<u>2.760.319.809</u>
Số cuối năm	<u>688.422.638</u>	<u>7.982.531.582</u>	<u>8.670.954.220</u>

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.059.556.440	1.968.481.036	7.028.037.476
Mua mới	-	1.202.897.000	1.202.897.000
Thanh lý	(5.059.556.440)	-	(5.059.556.440)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>3.171.378.036</u>	<u>3.171.378.036</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	718.481.036	718.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(837.503.335)	(892.092.146)	(1.729.595.481)
Hao mòn trong năm	(94.974.605)	(416.666.664)	(511.641.269)
Thanh lý	932.477.940	-	932.477.940
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(1.308.758.810)</u>	<u>(1.308.758.810)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>4.222.053.105</u>	<u>1.076.388.890</u>	<u>5.298.441.995</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>1.862.619.226</u>	<u>1.862.619.226</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH (tiếp theo)

(*) Quyền sử dụng đất ("QSDĐ") có thời hạn tới năm 2058 với giá trị 5.059.556.440 VND tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Vào ngày 26 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng QSDĐ này cho Bà Đoàn Thị Tráng theo Hợp đồng Chuyển nhượng số 2621/HĐCNQSDĐ/PĐ với giá trị chuyển nhượng là 42.774.404.040 VND (Thuyết minh số 30).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	120.446.972.991	69.217.297.281	189.664.270.272
Dự án hoàn thành	-	9.405.585.000	9.405.585.000
Thanh lý	(113.140.000.000)	(860.000.000)	(114.000.000.000)
Số cuối năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>77.762.882.281</u>	<u>85.069.855.272</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	-	(2.007.944.054)	(2.007.944.054)
Khấu hao trong năm	-	(1.630.674.222)	(1.630.674.222)
Thanh lý	-	372.481.764	372.481.764
Số cuối năm	-	<u>(3.266.136.512)</u>	<u>(3.266.136.512)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>120.446.972.991</u>	<u>67.209.353.227</u>	<u>187.656.326.218</u>
Số cuối năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>74.496.745.769</u>	<u>81.803.718.760</u>

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Nhóm Công ty bao gồm:

- i) QSDĐ vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VND tọa lạc tại Số 131, Đường Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vào ngày 1 tháng 11 năm 2018, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng QSDĐ này cho Ông Phạm Thanh Điền theo Hợp đồng Chuyển nhượng số 023970 với giá trị chuyển nhượng là 192.101.818.182 VND.
- ii) QSDĐ vô thời hạn với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 và B2 tại dự án The EverRich 1, Số 968, Đường Ba Tháng Hai, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (i)	307.445.996.284	-
Dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu dân cư Làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh, Phú Quốc (ii)	398.094.823.275	-
Khách sạn và khu nghỉ dưỡng năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.732.479.734
Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.171.734.009	6.214.296.380
Khác	6.063.373.915	6.964.883.891
TỔNG CỘNG	<u>772.508.407.217</u>	<u>66.911.660.005</u>

Chi phí lãi vay phát sinh tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án đã được vốn hóa trong năm với số tiền là 818.071.265 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 3.103.804.813 VND).

- (i) Đây là dự án được thực hiện theo Hợp đồng BT số 2648/UB-HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 2016 được ký kết giữa Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Nhóm Công ty. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ được giao khu đất Cù Lao Bà Sang tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh để triển khai thực hiện dự án đầu tư sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án BT này. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các thủ tục pháp lý của dự án đang được thực hiện.
- (ii) Đây là dự án tọa lạc tại Xã Hàm Ninh, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với diện tích 79.691 ha. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các thủ tục pháp lý của dự án đang được thực hiện.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	-	293.748.665.217
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	-	51.480.000.000
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>345.228.665.217</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm được trình bày như sau:

						VND
	<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") (*)</i>	<i>Công ty TNHH Bất động sản Điện Gia Khang ("Điện Gia Khang") (**)</i>	<i>Công ty TNHH Bất động sản Điện Gia Khánh ("Điện Gia Khánh") (**)</i>	<i>Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("Phát Đạt Ánh Dương") (**)</i>	<i>Phú Hưng (Thuyết minh số 4.1)</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:						
Số đầu năm	-	176.000.000.000	75.000.000.000	45.000.000.000	-	296.000.000.000
Thanh lý	-	(176.000.000.000)	(75.000.000.000)	(45.000.000.000)	-	(296.000.000.000)
Số cuối năm	-	-	-	-	-	-
Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:						
Số đầu năm	-	-	-	-	(2.251.334.783)	(2.251.334.783)
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	2.251.334.783	2.251.334.783
Số cuối năm	-	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	-	176.000.000.000	75.000.000.000	45.000.000.000	(2.251.334.783)	293.748.665.217
Số cuối năm	-	-	-	-	-	-

(*) Vào ngày 3 tháng 7 năm 2018, Công trình PĐP nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu với vốn điều lệ là 300.000.000.000 VND, trong đó, Nhóm Công ty sở hữu 49%, tương ứng 147.000.000.000 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty chưa góp số vốn này.

(**) Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã thanh lý và thu hồi toàn bộ các khoản đầu tư vào các công ty này theo giá trị còn lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu và quyền biểu quyết	Số tiền VND	% sở hữu và quyền biểu quyết	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi	-	-	19,8	51.480.000.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã thanh lý và thu hồi toàn bộ khoản đầu tư này theo giá gốc.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vĩnh Hội (*)	264.925.416.441	-
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	28.544.533.703	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	10.837.593.182	86.545.894.373
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đất Mới	5.699.012.385	4.565.155.125
Khác	2.963.715.084	9.076.775.124
TỔNG CỘNG	312.970.270.795	100.187.824.622

(*) Đây là khoản phải trả liên quan đến việc nhận chuyển nhượng 194 căn hộ văn phòng của dự án Millennium.

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Big Gain (*)	-	595.141.256.792
Khác	10.173.673.983	106.048.558.342
TỔNG CỘNG	10.173.673.983	701.189.815.134

(*) Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 297 căn hộ thuộc khối nhà C của dự án The EverRich 2 cho Big Gain (Thuyết minh số 9).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.296.256.485	114.724.540.728	(91.889.892.728)	65.130.904.485
Thuế thu nhập cá nhân	2.042.522.396	8.479.236.360	(9.960.823.921)	560.934.835
Thuế giá trị gia tăng	17.238.823	127.516.338.710	(87.139.830.895)	40.393.746.638
Khác	-	1.137.640.740	(1.137.640.740)	-
TỔNG CỘNG	44.356.017.704	251.857.756.538	(190.128.188.284)	106.085.585.958
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.061.394.917	4.155.907.436	(9.577.534.721)	3.639.767.632
Thuế giá trị gia tăng	35.849.517.006	51.725.077.928	(87.325.352.666)	249.242.268
Thuế thu nhập cá nhân	-	51.154.098	(10.432.740)	40.721.358
TỔNG CỘNG	44.910.911.923	55.932.139.462	(96.913.320.127)	3.929.731.258

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	65.969.868.741	70.297.902.207
Chi phí hoa hồng môi giới	-	20.297.566.999
Chi phí lãi vay	7.032.367.645	6.214.296.380
Khác	5.222.318.182	3.299.128.000
TỔNG CỘNG	78.224.554.568	100.108.893.586

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	266.522.206.379	71.095.134.376
Nhận tạm ứng từ CRE & AGI	80.000.000.000	-
Nhận ký quỹ	129.993.679.000	4.725.753.000
Quỹ bảo trì	48.866.690.401	48.234.742.310
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	14.490.455.153
Khác	7.661.836.978	3.644.183.913
Dài hạn	6.753.817.006.616	6.041.132.313.462
Phải trả theo HĐHTĐT (*)	6.723.817.006.616	6.027.000.000.000
Nhận ký quỹ	30.000.000.000	14.132.313.462
TỔNG CỘNG	7.020.339.212.995	6.112.227.447.838

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(*) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E2/2017 có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 và HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E3/2017 có thời hạn 5 năm với Dynamic liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3. Theo các HĐHTĐT này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

- a. Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- b. Các bên có thể nhận được phần lợi nhuận phát sinh từ dự án được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của mỗi bên theo nội dung quyết toán được thống nhất.
- c. Sau khi Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain/Dynamic có quyền chọn mua và Nhóm Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Nhóm Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Nhóm Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- d. Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Nhóm Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain/Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, tổng số tiền Nhóm Công ty đã nhận được từ Big Gain và Dynamic lần lượt là 4.571.317.006.616 VND và 2.152.500.000.000 VND.

Vào ngày 21 tháng 2 năm 2019, HĐQT đã thông qua Quyết định chuyển nhượng một phần dự án The EverRich 3 (Lô B1 và Lô B4) cho Dynamic với tổng số tiền là 1.162.432.000.000 VND (Thuyết minh số 9).

(**) Vào ngày 6 tháng 11 năm 2018, Nhóm Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với Bà Lê Thị Vĩnh Phúc để phát triển dự án Nhon Hội – Bình Định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY NGẮN HẠN

				VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Vay ngân hàng	-	1.056.991.706.980	(1.056.991.706.980)	-
Vay bên khác	47.196.419.134	-	(47.196.419.134)	-
TỔNG CỘNG	47.196.419.134	1.056.991.706.980	(1.104.188.126.114)	-

22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.004.065.046	8.681.781.478
Tăng	22.000.000.000	14.400.000.000
Giảm	(21.720.533.279)	(10.077.716.432)
Số cuối năm	<u>13.283.531.767</u>	<u>13.004.065.046</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	439.879.870.046	439.879.870.046
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.300.000.000	(17.300.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(14.400.000.000)	(14.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.108.000.000)	(2.108.000.000)
Số cuối năm	<u>2.219.909.230.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>102.713.584.076</u>	<u>492.578.373.421</u>	<u>2.826.881.487.497</u>
Năm nay					
Số đầu năm	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	492.578.373.421	2.826.881.487.497
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	643.316.697.026	643.316.697.026
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.000.000.000	(22.000.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	443.980.840.000	-	-	(443.980.840.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.048.000.000)	(2.048.000.000)
Số cuối năm	<u>2.663.890.070.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>124.713.584.076</u>	<u>645.866.230.447</u>	<u>3.446.150.184.523</u>

(*) Vào ngày 2 tháng 5 năm 2018, Nhóm Công ty đã phát hành 44.398.084 cổ phiếu thường để trả cổ tức bằng cổ phiếu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 443.980.840.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2018 ngày 30 tháng 3 năm 2018 và Quyết định số 08/2018/QĐ-HĐQT ngày 4 tháng 4 năm 2018. Vào ngày 5 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 25 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ của Nhóm Công ty từ 2.219.909.230.000 VND lên 2.663.890.070.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	266.389.007	221.990.923
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	266.389.007	221.990.923
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>266.389.007</i>	<i>221.990.923</i>

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (năm 2017: 10.000 VND).

23.3 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi và thù lao HĐQT) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	643.316.697.026	439.879.870.046
Trừ: Thù lao HĐQT	(2.048.000.000)	(2.108.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(32.165.834.851)</u>	<u>(21.993.993.502)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	609.102.862.175	415.777.876.544
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	<u>266.389.007</u>	<u>266.389.007</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	<u>2.287</u>	<u>1.561</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>2.287</u>	<u>1.561</u>

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm nay được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2018 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 30 tháng 3 năm 2018.

(**) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong năm 2018.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 Cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố trong năm	-	287.400.000
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	443.980.840.000	201.809.520.000

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Năm nay	VND Năm trước
Tăng do mua các công ty con và số cuối năm	<u>65.476.000.000</u>	<u>-</u>

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu	2.268.746.544.025	1.542.032.394.877
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.785.221.757.252	1.458.081.614.417
Doanh thu bán bất động sản khác	407.213.263.593	57.046.019.669
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.683.883.180	20.522.095.795
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	7.627.640.000	6.382.664.998
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(121.037.201.884)	(215.406.237.704)
Hàng bán bị trả lại	(120.895.496.884)	(205.717.795.286)
Giảm giá hàng bán	<u>(141.705.000)</u>	<u>(9.688.442.418)</u>
DOANH THU THUẦN	<u>2.147.709.342.141</u>	<u>1.326.626.157.173</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.664.184.555.368	1.302.369.759.342
Doanh thu bán bất động sản khác	407.213.263.593	(1.528.362.960)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.683.883.180	19.402.095.793
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	7.627.640.000	6.382.664.998
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	2.084.122.006.833	1.339.991.381.288
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	63.587.335.308	(13.365.224.115)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn căn hộ đã bán	1.253.596.040.062	799.660.414.749
Giá vốn bất động sản khác đã bán	201.937.626.291	4.795.613.069
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.498.288.563	2.371.913.733
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	1.526.394.102	752.221.525
TỔNG CỘNG	<u>1.466.558.349.018</u>	<u>807.580.163.076</u>

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	41.308.040.594	101.154.109.064
Chi phí quảng cáo	18.265.951.374	3.406.575.637
Chi phí môi giới	17.557.807.277	79.671.870.745
Chi phí lương nhân viên	3.866.585.129	2.752.214.966
Chi phí hội nghị khách hàng	195.058.480	5.045.812.260
Chi phí hỗ trợ lãi vay	-	8.601.168.387
Khác	1.422.638.334	1.676.467.069
Chi phí quản lý doanh nghiệp	80.054.505.689	57.970.821.539
Chi phí lương nhân viên	55.070.243.192	37.931.276.693
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.386.009.825	10.511.801.857
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.534.758.866	2.392.731.239
Khác	8.063.493.806	7.135.011.750
TỔNG CỘNG	<u>121.362.546.283</u>	<u>159.124.930.603</u>

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	198.454.186.942	194.137.535.123
Lãi được chia từ HĐHTĐT (Thuyết minh số 8)	190.000.000.000	180.000.000.000
Khác	8.454.186.942	14.137.535.123
Chi phí khác	4.718.208.025	5.686.153.216
Hỗ trợ lãi suất	1.925.578.534	2.784.276.853
Khác	2.792.629.491	2.901.876.363
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>193.735.978.917</u>	<u>188.451.381.907</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	114.724.540.728	109.756.961.359
Chi phí thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	-	513.530.314
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	36.345.732	717.074.747
TỔNG CỘNG	114.760.886.460	110.987.566.420

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	758.077.583.486	550.867.436.466
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	151.615.516.697	110.162.138.780
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.145.369.763	247.572.816
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	513.530.314
Chia lỗ từ công ty liên kết	-	64.324.510
Lợi nhuận sau thuế được chia theo HĐHTĐT	(38.000.000.000)	-
Chi phí thuế TNDN	114.760.886.460	110.987.566.420

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm tài chính hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm tài chính khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Chi phí phải trả	477.099.441	513.445.173	(36,345,732)	(717,074,747)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	477.099.441	513.445.173		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(36.345.732)	(717.074.747)

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà Nhóm Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu và phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán không cần bảo đảm và không chịu lãi suất.

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	429.834.936.510	460.077.012.570
		Hoàn tiền mượn	444.325.391.663	445.586.557.417
		Tạm ứng và hoàn tạm ứng	140.463.500.929	305.586.711.215
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Dịch vụ tư vấn	1.581.250.000	1.222.250.000
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi được chia từ HĐQT	125.000.000.000	-
		Thu lãi từ HĐQT	45.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	267.781.817	286.172.728
		Cho thuê văn phòng	108.000.000	1.156.000.000
		Giảm tiền thuê văn phòng	-	1.120.000.000
		Hàng bán trả lại	-	13.687.396.843

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Thu lãi HĐHTĐT	90.000.000.000	90.000.000.000
		Lãi HĐHTĐT	-	180.000.000.000
		Hoàn tiền mượn	31.520.000.000	-
		Mua căn hộ văn phòng	20.437.149.451	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	5.000.000.000	-
Điền Gia Khang	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	176.000.000.000	-
Điền Gia Khánh	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	75.000.000.000	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	42.774.404.040	-
Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	45.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi	Công ty được đầu tư	Thu hồi vốn góp	51.480.000.000	-

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong năm nay và năm trước như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>HĐQT</i>		
Thù lao và thưởng	2.048.000.000	1.448.000.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	<u>10.539.570.769</u>	<u>8.472.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>12.587.570.769</u>	<u>9.920.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	55.000.000.000	60.000.000.000
		Mua căn hộ văn phòng	22.089.172.092	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	32.648.000.000	-
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Cho thuê văn phòng	1.011.571.577	1.052.081.577
			110.748.743.669	61.052.081.577
Phải thu dài hạn của khách hàng				
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	117.000.000.000	117.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Phú Hưng (*)	Công ty con	Tạm ứng	-	517.908.385.303
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi HĐQT	-	90.000.000.000
Công trình PDP	Công ty liên kết	Tạm ứng	4.609.000	-
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi HĐQT	80.000.000.000	-
			80.004.609.000	607.908.385.303
Phải thu dài hạn khác				
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn HĐQT	126.400.000.000	126.400.000.000
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn HĐQT	100.939.751.900	100.939.751.900
			227.339.751.900	227.339.751.900
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	-	14.490.455.153

(*) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Nhóm Công ty mua thêm 50,1% quyền sở hữu trong Phú Hưng. Theo đó, Phú Hưng từ công ty liên kết, đã trở thành công ty con của Công ty.

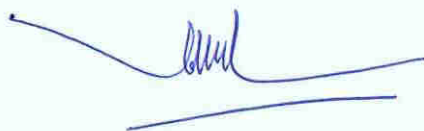
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án	97.067.244.677	103.551.925.451
Cam kết góp vốn	171.000.000.000	202.658.084.832
Công trình PĐP	147.000.000.000	-
Đoàn Ánh Dương	24.000.000.000	24.000.000.000
Phát Đạt Ánh Dương	-	113.400.000.000
Phú Hưng	-	49.900.000.000
Điền Gia Khánh	-	8.300.000.000
Minh Hoàng	-	3.058.084.832
Điền Gia Khang	-	400.000.000
TỔNG CỘNG	<u>268.067.244.677</u>	<u>306.210.010.283</u>

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngoài các sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 9, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2019