

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 37

10.11.11

# 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 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 kỳ hiện tại của 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Bà Trần Thị Hương	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Việt Đại Từ	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Danh	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	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 kỳ 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 kỳ 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 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 riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng giữa niên độ của 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 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 vào ngày 14 tháng 8 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 60822566/20264313/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 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 giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 14 tháng 8 năm 2018 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.985.524.633.035</b>	<b>7.859.954.917.478</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>6.528.401.977</b>	<b>144.048.505.164</b>
111	1. Tiền		6.528.401.977	144.048.505.164
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.502.602.659.574</b>	<b>1.578.902.718.849</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	502.280.037.677	236.287.708.511
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	835.963.880.509	690.229.700.651
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	168.171.824.262	656.526.367.981
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.813.082.874)	(4.141.058.294)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>6.451.204.823.364</b>	<b>6.089.786.830.966</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.451.204.823.364	6.089.786.830.966
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>25.188.748.120</b>	<b>47.216.862.499</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	8.116.727.085	2.355.117.576
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	8.443.771.706	35.800.350.006
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	8.628.249.329	9.061.394.917
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.244.660.054.209</b>	<b>2.222.095.852.075</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.269.402.912.900</b>	<b>1.459.408.639.650</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	136.493.450.000	159.372.177.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.132.909.462.900	1.300.036.461.900
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>14.704.341.352</b>	<b>8.058.761.804</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	9.666.037.019	2.760.319.809
222	Nguyên giá		16.169.451.925	8.527.551.925
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.503.414.906)	(5.767.232.116)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	5.038.304.333	5.298.441.995
228	Nguyên giá		7.028.037.476	7.028.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.989.733.143)	(1.729.595.481)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>186.871.066.696</b>	<b>187.656.326.218</b>
231	1. Nguyên giá		189.664.270.272	189.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(2.793.203.576)	(2.007.944.054)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>68.426.250.289</b>	<b>66.911.660.005</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	68.426.250.289	66.911.660.005
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>770.624.000.000</b>	<b>478.480.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	770.624.000.000	131.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	-	296.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	-	51.480.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>934.631.482.972</b>	<b>21.580.464.398</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	934.187.279.076	21.067.019.225
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	444.203.896	513.445.173
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.230.184.687.244</b>	<b>10.082.050.769.553</b>

80  
 T  
 H  
 Y  
 A  
 30

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.185.396.426.247</b>	<b>7.252.963.655.093</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.500.736.782.747</b>	<b>1.211.831.341.631</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	21.059.869.329	100.187.824.622
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	49.753.033.955	701.189.815.134
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	13.728.616.472	44.356.017.704
314	4. Phải trả người lao động		4.839.014.933	3.703.172.029
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	95.565.304.430	100.108.893.586
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	406.891.760.843	202.085.134.376
320	7. Vay ngắn hạn	20	888.041.037.170	47.196.419.134
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	20.858.145.615	13.004.065.046
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.684.659.643.500</b>	<b>6.041.132.313.462</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	6.684.659.643.500	6.041.132.313.462
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>22.1</b>	<b>3.044.788.260.997</b>	<b>2.829.087.114.460</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.044.788.260.997</b>	<b>2.829.087.114.460</b>
411	1. Vốn cổ phần		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		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		124.713.584.076	102.713.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		244.504.306.921	494.784.000.384
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		6.803.160.384	56.087.250.353
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		237.701.146.537	438.696.750.031
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.230.184.687.244</b>	<b>10.082.050.769.553</b>

Võ Văn Giáp  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc


Ngày 14 tháng 8 năm 2018



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	453.107.446.715	668.627.952.871
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	(9.680.150.513)	(80.037.238.870)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	443.427.296.202	588.590.714.001
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(164.366.696.834)	(362.097.877.759)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		279.060.599.368	226.492.836.242
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		44.659.417	325.991.925
22	7. Chi phí tài chính		-	(865.110.001)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(625.110.001)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(26.346.669.323)	(46.933.333.081)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(35.671.479.526)	(22.873.586.499)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		217.087.109.936	156.146.798.586
31	11. Thu nhập khác	27	65.713.440.237	6.641.051.387
32	12. Chi phí khác		(760.815.631)	(3.321.341.061)
40	13. Lợi nhuận khác		64.952.624.606	3.319.710.326
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		282.039.734.542	159.466.508.912
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(43.469.346.728)	(32.063.000.427)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(69.241.277)	(73.114.537)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		238.501.146.537	127.330.393.948



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

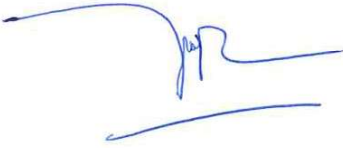
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>282.039.734.542</b>	<b>159.466.508.912</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	1.781.579.974	1.095.526.884
03	Hoàn nhập dự phòng		(327.975.420)	(230.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(44.659.417)	(325.991.925)
06	Chi phí lãi vay		-	625.110.001
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>283.448.679.679</b>	<b>160.860.923.872</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		457.281.788.948	(109.182.827.085)
10	Tăng hàng tồn kho		(508.059.069.165)	(191.974.281.253)
11	Tăng các khoản phải trả		157.030.363.386	1.051.184.732.941
12	Tăng chi phí trả trước		(918.881.869.360)	(5.339.923.926)
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.288.577.671)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(72.312.358.007)	(56.010.549.474)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(14.145.919.431)	(4.257.345.200)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(627.926.961.621)</b>	<b>845.280.729.875</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(8.338.419.019)	(20.329.090.458)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(689.624.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		347.480.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		44.659.417	325.991.925
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(350.437.759.602)</b>	<b>(20.003.098.533)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	20	888.041.037.170	-
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(47.196.419.134)	(861.996.256.905)
36	Cổ tức đã trả		-	(116.625.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>840.844.618.036</b>	<b>(862.112.881.905)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(137.520.103.187)	(36.835.250.563)
60	Tiền đầu kỳ		144.048.505.164	149.419.490.067
70	Tiền cuối kỳ	4	6.528.401.977	112.584.239.504



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ 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 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Vào ngày 5 tháng 6 năm 2018, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 kỳ hiện tại của 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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 201 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 168).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 vào ngày 14 tháng 8 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

### 2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

**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.

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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 riêng giữa niên độ.

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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, đền 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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 riêng giữa niên độ.

#### 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

#### 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 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 và vật kiến trúc	25 – 45 năm
--------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

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 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 riêng giữa niên độ 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các công ty liên kết phát sinh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày theo phương pháp 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 riêng giữa niên độ.

**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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.12 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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 riêng giữa niên độ.

*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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 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.

#### 3.14 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc 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 riêng giữa niên độ, 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Thuế (tiếp theo)**

*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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 trong tương lai 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 kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ, 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi 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.

**3.15 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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 cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	86.788.574	87.679.956
Tiền gửi ngân hàng	6.441.613.403	143.960.825.208
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.528.401.977</b>	<b>144.048.505.164</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN** (tiếp theo)

Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
		VND
<b>Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:</b>		
Các khoản nợ được chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	103.000.000.000	-

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>502.280.037.677</b>	<b>236.287.708.511</b>
Phải thu các bên khác	419.816.176.100	175.235.626.934
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	108.958.362.714	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm")	45.195.474.250	48.744.884.500
- Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	22.316.027.000	37.899.663.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn - Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Thiên Minh ("Thiên Minh")	23.326.268.996	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội ("Vĩnh Hội")	19.800.000.000	26.400.000.000
- Khác	200.220.043.140	62.191.079.434
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	82.463.861.577	61.052.081.577
<b>Dài hạn</b>	<b>136.493.450.000</b>	<b>159.372.177.750</b>
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	117.000.000.000	117.000.000.000
Phải thu bên khác - Toàn Tâm	19.493.450.000	42.372.177.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>638.773.487.677</b>	<b>395.659.886.261</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.813.082.874)	(4.141.058.294)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>634.960.404.803</b>	<b>391.518.827.967</b>

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
		VND
Số đầu kỳ	4.141.058.294	3.885.795.294
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(327.975.420)	(230.000)
Số cuối kỳ	3.813.082.874	3.885.565.294

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
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	174.553.080.335	174.340.420.229
Công ty Cổ phần Đức Khải	121.051.706.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	68.563.094.183	68.237.428.763
Vinh Hội	30.000.000.000	-
Khác	18.795.999.991	24.651.851.659
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>835.963.880.509</b>	<b>690.229.700.651</b>

(\*) Đây là các khoản tạm ứng 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.

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>168.171.824.262</b>	<b>656.526.367.981</b>
Phải thu bên khác	103.997.070.217	48.617.982.678
- Minh Hoàng	65.000.000.000	-
- Khác	38.997.070.217	48.617.982.678
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	60.797.484.656	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.377.269.389	607.908.385.303
<b>Dài hạn</b>	<b>1.132.909.462.900</b>	<b>1.300.036.461.900</b>
Phải thu bên khác	867.000.000.000	1.072.696.710.000
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (i)	476.000.000.000	476.000.000.000
- Minh Hoàng (ii)	382.000.000.000	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	-	78.696.710.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	265.909.462.900	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
- Công ty Cổ phần DK Phú Quốc ("DK Phú Quốc")	38.563.711.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Coinin ("Coinin")	6.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.301.081.287.162</b>	<b>1.956.562.829.881</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, 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 HĐHTĐT:
- Phần lợi nhuận sau thuế của dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của các bên.
  - Đoàn Ánh Dương cam kết sẽ thanh toán cho Công ty một phần lợi nhuận mỗi năm là 20% trên phần vốn góp của Công ty vào dự án.
- Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 476.000.000.000 VND.
- (ii) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2017, 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 tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ("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, Công ty đã góp 500.000.000.000 VND. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi 132.000.000.000 VND sau khi góp thêm 14.000.000.000 VND và hưởng lợi nhuận được chia với số tiền là 65.000.000.000 VND (Thuyết minh số 27).
- (iii) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2015, 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, 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 kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 126.400.000.000 VND.
- (iv) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2016, 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, 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, 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, Công ty đã thu hồi được phần lãi thỏa thuận.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bất động sản (*)	6.450.728.658.101	6.089.306.979.559
Hàng hóa	476.165.263	479.851.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.451.204.823.364</b>	<b>6.089.786.830.966</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án The EverRich 2 (i)	4.305.403.634.729	4.290.528.718.898
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.956.460.512.202	1.545.661.117.204
Dự án Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng (iii)	68.364.480.421	40.568.907.458
Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi (iv)	59.023.046.432	19.845.061.918
Dự án Nhà Bè (v)	42.375.766.621	42.375.766.621
Dự án The EverRich Infinity (vi)	8.222.773.972	143.905.122.710
Các dự án khác	10.878.443.724	6.422.284.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.450.728.658.101</u></b>	<b><u>6.089.306.979.559</u></b>

Các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam để bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 20).

Chi phí lãi vay phát sinh tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án đã được vốn hóa trong kỳ với số tiền là 16.217.226.847 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 231.711.333.707 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. Số dư cuối kỳ 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 và đang được thi công móng cọc cho khối nhà L.

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký Biên bản Thanh lý các HĐHTKD với Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI (“CRE & AGI”) và 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, 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, 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 (Thuyết minh số 19).

(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 kỳ 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, 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 (Thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. 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: (tiếp theo)

(iii) *Dự án Trung tâm TDTT 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, 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 kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm phí tư vấn, khảo sát, quản lý và bảo lãnh thực hiện dự án.

(iv) *Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi*

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 kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

(v) *Dự án Nhà Bè*

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

(vi) *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. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng cho phần hầm. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án đã hoàn thành và Công ty đã bàn giao toàn bộ các căn hộ cho khách hàng theo các hợp đồng mua bán đã ký.

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.116.727.085</b>	<b>2.355.117.576</b>
Chi phí quảng cáo	5.463.846.016	1.720.444.999
Khác	2.652.881.069	634.672.577
<b>Dài hạn</b>	<b>934.187.279.076</b>	<b>21.067.019.225</b>
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	915.331.115.914	-
Chi phí quản lý căn hộ	13.235.876.378	11.711.809.547
Chi phí quảng cáo	4.088.689.199	4.871.306.448
Chi phí hoa hồng môi giới	-	3.801.263.949
Khác	1.531.597.585	682.639.281
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>942.304.006.161</b>	<b>23.422.136.801</b>

(\*) Đây là chi phí bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 (Thuyết minh số 8) để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.301.132.387	5.226.419.538	8.527.551.925
Mua mới	-	7.641.900.000	7.641.900.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	3.301.132.387	12.868.319.538	16.169.451.925
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(2.288.082.466)	(3.479.149.650)	(5.767.232.116)
Khấu hao trong kỳ	(185.125.438)	(551.057.352)	(736.182.790)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	(2.473.207.904)	(4.030.207.002)	(6.503.414.906)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.013.049.921	1.747.269.888	2.760.319.809
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	827.924.483	8.838.112.536	9.666.037.019

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2018	5.059.556.440	1.968.481.036	7.028.037.476
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	718.481.036	718.481.036
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	(837.503.335)	(892.092.146)	(1.729.595.481)
Hao mòn trong kỳ	(51.804.330)	(208.333.332)	(260.137.662)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	(889.307.665)	(1.100.425.478)	(1.989.733.143)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	4.222.053.105	1.076.388.890	5.298.441.995
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	4.170.248.775	868.055.558	5.038.304.333

(\*) Đây là khu đất tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi có thời hạn sử dụng tới năm 2058.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017			
và ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>120.446.972.991</u>	<u>69.217.297.281</u>	<u>189.664.270.272</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	-	(2.007.944.054)	(2.007.944.054)
Khấu hao trong kỳ	-	(785.259.522)	(785.259.522)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	-	(2.793.203.576)	(2.793.203.576)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>120.446.972.991</u>	<u>67.209.353.227</u>	<u>187.656.326.218</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>120.446.972.991</u>	<u>66.424.093.705</u>	<u>186.871.066.696</u>

Quyền sử dụng đất của Công ty bao gồm:

- i) quyền sử dụng đất 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; và
- ii) quyền sử dụng đất 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.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 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 Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Khu nghỉ dưỡng và Khách sạn năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.732.479.734
Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.032.367.645	6.214.296.380
Khác	<u>7.661.402.910</u>	<u>6.964.883.891</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.426.250.289</u></b>	<b><u>66.911.660.005</u></b>

Chi phí lãi vay phát sinh tài trợ cho việc đầu tư, phát triển các dự án đã được vốn hóa trong kỳ với số tiền là 818.071.265 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 1.410.651.144 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	770.624.000.000	131.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	-	296.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	-	51.480.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>770.624.000.000</u></b>	<b><u>478.480.000.000</u></b>

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	% sở hữu	Số tiền	% sở hữu	Số tiền
		VND		VND
ĐK Phú Quốc (i)	99	393.624.000.000	-	-
Coinin (ii)	80	246.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt") (iii)	100	131.000.000.000	100	131.000.000.000
Phú Hưng (iv)	100	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>770.624.000.000</u></b>		<b><u>131.000.000.000</u></b>

(i) Vào ngày 9 tháng 3 năm 2018, Công ty đã mua 7.029.000 cổ phiếu, tương đương với 99% quyền sở hữu trong ĐK Phú Quốc nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu làng nghề - Trung tâm Xã Hàm Ninh tại Xã Hàm Ninh, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. ĐK Phú Quốc 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 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 tái định cư, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản.

(ii) Vào ngày 19 tháng 3 năm 2018, Công ty đã mua 80% tỷ lệ sở hữu trong Coinin nhằm mục đích thực hiện dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao. Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên 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 sửa đổi. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 276/16 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 và xây dựng công trình.

Đầu tư Phát Đạt là một 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

(iii) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã mua thêm 50,1% quyền sở hữu trong Phú Hưng từ CRE & AGI, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Phú Hưng từ 49,9% lên 100%, với số tiền chuyển nhượng là 50.000.000.000. Theo đó, Phú Hưng từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty. Phú Hưng trước đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên 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. 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 GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 2 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. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào Phú Hưng.

**14.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khang ("Điền Gia Khang") (*)	-	-	49,00	176.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khánh ("Điền Gia Khánh") (*)	-	-	49,00	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("Phát Đạt Ánh Dương") (*)	-	-	48,00	45.000.000.000
Phú Hưng (Thuyết minh số 14.1)	-	-	49,90	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>296.000.000.000</b>

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

**14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	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, Công ty đã thanh lý và thu hồi toàn bộ khoản đầu tư này theo giá gốc.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	15.837.623.942	86.545.894.373
Khác	5.222.245.387	13.641.930.249
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.059.869.329</u></b>	<b><u>100.187.824.622</u></b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Thiên Minh	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain")	-	595.141.256.792
Khác	19.753.033.955	106.048.558.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.753.033.955</u></b>	<b><u>701.189.815.134</u></b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND				
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng		Giảm	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.296.256.485	43.469.346.728	(72.745.503.595)		13.020.099.618
Thuế thu nhập cá nhân	2.042.522.396	4.546.316.837	(5.880.322.379)		708.516.854
Thuế giá trị gia tăng	17.238.823	35.394.361.993	(35.411.600.816)		-
Khác	-	1.137.640.740	(1.137.640.740)		-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.356.017.704</u></b>	<b><u>84.547.666.298</u></b>	<b><u>(115.175.067.530)</u></b>		<b><u>13.728.616.472</u></b>
<b>Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	35.800.350.006	10.019.858.980	(37.376.437.280)		8.443.771.706
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.061.394.917	-	(433.145.588)		8.628.249.329
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.861.744.923</u></b>	<b><u>10.019.858.980</u></b>	<b><u>(37.809.582.868)</u></b>		<b><u>17.072.021.035</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí xây dựng	69.892.284.760	70.297.902.207
Chi phí hoa hồng môi giới	12.701.410.544	20.297.566.999
Chi phí lãi vay	10.961.016.821	6.214.296.380
Khác	2.010.592.305	3.299.128.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.565.304.430</b>	<b>100.108.893.586</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>406.891.760.843</b>	<b>202.085.134.376</b>
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	138.921.981.713	145.490.455.153
Nhận tạm ứng từ CRE & AGI	120.000.000.000	-
Nhận ký quỹ	90.975.753.000	4.725.753.000
Quý bảo trì	52.438.412.310	48.234.742.310
Khác	4.555.613.820	3.634.183.913
<b>Dài hạn</b>	<b>6.684.659.643.500</b>	<b>6.041.132.313.462</b>
Phải trả theo HĐHTĐT (*)	6.680.892.747.500	6.027.000.000.000
Nhận ký quỹ	3.766.896.000	14.132.313.462
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.091.551.404.343</b>	<b>6.243.217.447.838</b>

(\*) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, 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 tọa lạc tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Cũng vào ngày này, Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E3/2017 có thời hạn 5 năm với Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo các HĐHTĐT này:

- Big Gain/Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- 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.
- Sau khi 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 Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, 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, tổng số tiền Công ty đã nhận được từ Big Gain và Dynamic liên quan đến các HĐHTĐT này lần lượt là 4.655.892.747.500 VND và 2.025.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 30 tháng 6 năm 2018	
	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm
Vay ngân hàng (*)	-	888.041.037.170	-	888.041.037.170
Vay bên khác	47.196.419.134	(47.196.419.134)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.196.419.134</b>	<b>888.041.037.170</b>	<b>(47.196.419.134)</b>	<b>888.041.037.170</b>

(\*) Chi tiết vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất %/năm
	VND		

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam**

Hợp đồng vay số CIB201812034416/HĐTD ngày 9 tháng 3 năm 2018	<u>888.041.037.170</u>	Ngày 14 tháng 3 năm 2019	11
--	------------------------	-----------------------------	----

Khoản vay này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 của Công ty, quyền sử dụng đất tại Khối Tân Mỹ, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam và quyền phát triển dự án Khu Resort và Spa Marriott Hội An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam thuộc Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi. Mục đích của khoản vay này nhằm tài trợ cho việc đền bù, giải tỏa, nộp tiền sử dụng đất và chi trả tiền bồi thường cho bên thứ ba trong việc hoàn thiện pháp lý các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3.

**21. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Số đầu kỳ	13.004.065.046	8.681.781.478
Tăng	22.000.000.000	14.400.000.000
Giảm	(14.145.919.431)	(4.257.345.200)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>20.858.145.615</u></b>	<b><u>18.824.436.278</u></b>

## Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	290.544.170.353	2.405.737.764.429
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	127.330.393.949	127.330.393.949
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	-	-	-	(1.340.000.000)	(1.340.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	182.737.644.302	2.517.040.758.378
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	494.784.000.384	2.829.087.114.460
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	238.501.146.537	238.501.146.537
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	-	-	-	(800.000.000)	(800.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	2.663.890.070.000	11.680.300.000	124.713.584.076	244.504.306.921	3.044.788.260.997

(\*) Vào ngày 2 tháng 5 năm 2018, 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 Công ty từ 2.219.909.230.000 VND lên 2.663.890.070.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	266.389.007	201.809.971
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	266.389.007	201.809.971
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	266.389.007	201.809.971

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

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Doanh thu</b>	<b>453.107.446.715</b>	<b>668.627.952.871</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	368.220.773.464	638.109.180.401
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	58.425.123.907	11.022.881.781
<i>Doanh thu bán bất động sản khác</i>	26.461.549.344	19.495.890.689
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(9.680.150.513)</b>	<b>(80.037.238.870)</b>
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(9.538.445.513)	(79.185.116.677)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(141.705.000)	(852.122.193)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>443.427.296.202</b>	<b>588.590.714.001</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	365.649.806.533	583.485.669.438
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	58.425.123.907	11.022.881.781
<i>Doanh thu bán bất động sản khác</i>	19.352.365.762	(5.917.837.218)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	423.516.485.016	587.630.714.001
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	19.910.811.186	960.000.000

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Giá vốn căn hộ đã bán	148.157.020.320	363.197.860.602
Giá vốn bán bất động sản khác đã bán	13.506.776.600	(1.316.192.600)
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.702.899.914	216.209.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>164.366.696.834</b>	<b>362.097.877.759</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>26.346.669.323</b>	<b>46.933.333.081</b>
Chi phí môi giới	18.968.225.297	37.092.445.034
Chi phí quảng cáo	4.408.012.434	1.643.167.765
Chi phí lương nhân viên	1.604.651.439	1.207.032.932
Khác	1.365.780.153	6.990.687.350
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>35.671.479.526</b>	<b>22.873.586.499</b>
Chi phí lương nhân viên	25.820.621.134	15.199.009.058
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.805.367.137	3.598.447.767
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.529.834.140	1.095.526.884
Khác	2.515.657.115	2.980.602.790
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.018.148.849</b>	<b>69.806.919.580</b>

**26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí xây dựng	455.167.782.072	211.604.002.593
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.439.448.685	49.293.500.679
Chi phí lương nhân viên	27.425.272.573	16.406.041.990
Chi phí lãi vay	17.035.298.112	233.121.984.851
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11 và 12)	1.781.579.974	1.095.526.884
Khác	3.623.593.451	3.011.850.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>534.472.974.867</b>	<b>514.532.907.024</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Lãi được chia từ HĐHTĐT (Thuyết minh số 7)	65.000.000.000	-
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ	-	5.426.294.437
Khác	713.440.237	1.214.756.950
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.713.440.237</b>	<b>6.641.051.387</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Báo cáo thuế của Công ty 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 riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	43.469.346.728	32.063.000.427
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	69.241.277	73.114.537
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.538.588.005</u></b>	<b><u>32.136.114.964</u></b>

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:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>282.039.734.542</u></b>	<b><u>159.466.508.912</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	56.407.946.909	31.893.301.782
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	130.641.096	242.813.182
Lợi nhuận sau thuế được chia theo HĐQT	<u>(13.000.000.000)</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>43.538.588.005</u></b>	<b><u>32.136.114.964</u></b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.3. Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí phải trả	444.203.896	513.445.173	(69.241.277)	(73.114.537)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>444.203.896</b>	<b>513.445.173</b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(69.241.277)</b>	<b>(73.114.537)</b>

**29. GIAO DỊCH 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 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 kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	377.561.382.647	87.782.600.000
		Thanh toán tiền		
		mượn	384.129.856.087	77.531.028.450
		Tạm ứng	14.149.643.913	10.108.442.600
		Hoàn tạm ứng	14.149.643.913	10.108.442.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Phú Hưng	Công ty con	Tạm ứng	50.800.000.000	398.497.558.318
		Mượn tiền	-	10.000.000.000
		Thanh toán tiền mượn	-	10.000.000.000
Điền Gia Khang	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	176.000.000.000	-
Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	45.000.000.000	-
Điền Gia Khánh	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	75.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi	Bên liên quan	Thu hồi vốn góp	51.480.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	762.500.000	341.000.000
Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	72.000.000	960.000.000
		Chi trả hộ	131.790.908	125.045.454
T.A.M	Bên liên quan	Bán căn hộ	19.838.811.186	-
		Mượn tiền	31.520.000.000	-
		Thanh toán tiền mượn	31.520.000.000	-
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng	38.548.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

		VND		
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
T.A.M	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	60.000.000.000	60.000.000.000
		Bán căn hộ	21.431.000.000	-
Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	1.032.861.577	1.052.081.577
			<b>82.463.861.577</b>	<b>61.052.081.577</b>
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>				
T.A.M	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	117.000.000.000	117.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Phú Hưng	Công ty con	Tạm ứng	3.377.269.389	517.908.385.303
T.A.M	Bên liên quan	Lãi được chia từ HĐHTĐT	-	90.000.000.000
			<b>3.377.269.389</b>	<b>607.908.385.303</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Góp vốn theo HĐHTĐT	126.400.000.000	126.400.000.000
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng	38.563.711.000	-
T.A.M	Bên liên quan	Góp vốn theo HĐHTĐT	100.939.751.900	100.939.751.900
Coinin	Công ty con	Tạm ứng	6.000.000	-
			<b>265.909.462.900</b>	<b>227.339.751.900</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	131.000.000.000	131.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	7.921.981.713	14.490.455.153
			<b>138.921.981.713</b>	<b>145.490.455.153</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
<i>HDQT</i>		
Thù lao và thưởng	800.000.000	680.000.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	4.728.000.000	4.077.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.528.000.000</b>	<b>4.757.000.000</b>

**30. CAM KẾT ĐẦU TƯ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cam kết xây dựng các dự án	31.480.721.372	103.551.925.451
Cam kết góp vốn	1.136.434.084.832	871.658.084.832
ĐK Phú Quốc	316.376.000.000	-
Coinin	24.000.000.000	-
Đầu tư Phát Đạt	669.000.000.000	669.000.000.000
Phú Hưng	100.000.000.000	49.900.000.000
Đoàn Ánh Dương	24.000.000.000	24.000.000.000
Minh Hoàng	3.058.084.832	3.058.084.832
Phát Đạt Ánh Dương	-	113.400.000.000
Điền Gia Khánh	-	8.300.000.000
Điền Gia Khang	-	4.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.167.914.806.204</b>	<b>975.210.010.283</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

		 
_____ Võ Văn Giáp Người lập	_____ Vũ Quỳnh Hoa Kế toán trưởng	_____ Nguyễn Văn Đạt Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2018

