



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT**  
**Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc**  
**Và**  
**Các báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2017**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

[www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn)



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 29

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, 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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

### GCNĐKKD điều chỉnh số:

### Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012
Điều chỉnh lần 22	4 tháng 9 năm 2015
Điều chỉnh lần 23	1 tháng 10 năm 2015
Điều chỉnh lần 24	7 tháng 06 năm 2017

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

Hoạt động chính 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, sản giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của 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 Viết Đại Từ	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Danh	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN KIỂM SOÁT**

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiên	Trưởng ban
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2017)
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	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 Quý IV-2017 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2017 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2017 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 Quý IV-2017; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2017 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 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 Quý IV-2017 kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2017 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý IV-2017 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2017 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV-2017 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2018



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV-2017  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.180.058.402.058</b>	<b>8.100.624.916.393</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>144.054.693.984</b>	<b>149.428.415.321</b>
111	1. Tiền		144.054.693.984	149.428.415.321
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>699.506.054.959</b>	<b>590.825.286.269</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	171.287.708.511	412.465.279.126
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	92.889.632.422	170.687.145.859
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	639.469.772.320	11.558.656.578
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(4.141.058.294)	(3.885.795.294)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>6.089.231.623.616</b>	<b>7.356.019.345.496</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.089.231.623.616	7.356.019.345.496
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>47.266.029.499</b>	<b>4.351.869.307</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.355.117.576	2.563.360.239
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	35.849.517.006	40.000
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	9.061.394.917	1.788.469.068
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.770.315.073.003</b>	<b>901.725.127.368</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>2.131.749.059.879</b>	<b>282.233.384.900</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	224.372.177.750	21.693.633.000
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	6	597.340.420.229	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	1.310.036.461.900	260.539.751.900
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>8.058.761.804</b>	<b>2.294.923.234</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.760.319.809	2.294.923.234
222	Nguyên giá		8.527.551.925	7.517.162.925
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.767.232.116)	(5.222.239.691)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	5.298.441.995	-
228	Nguyên giá		7.028.037.476	718.481.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.729.595.481)	(718.481.036)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>189.192.445.258</b>	<b>193.552.507.027</b>
231	1. Nguyên giá		189.664.270.272	194.723.826.712
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(471.825.014)	(1.171.319.685)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>67.480.567.463</b>	<b>61.122.822.743</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	67.480.567.463	61.122.822.743
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>352.253.774.201</b>	<b>345.550.287.768</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	300.773.774.201	294.070.287.768
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		51.480.000.000	51.480.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>21.580.464.398</b>	<b>16.971.201.696</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		21.067.019.225	15.740.681.776
262	4. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		513.445.173	1.230.519.920
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.950.373.475.061</b>	<b>9.002.350.043.761</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.115.809.896.200</b>	<b>6.598.553.026.310</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.074.677.582.738</b>	<b>1.678.061.815.990</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	100.187.824.622	97.009.228.555
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	694.133.219.473	616.586.623.102
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	45.248.854.472	52.316.569.712
314	4. Phải trả người lao động		3.703.172.029	2.310.167.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	100.108.893.586	445.223.814.189
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	71.095.134.376	21.574.500.158
320	7. Vay ngắn hạn	20	47.196.419.134	434.359.131.796
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.004.065.046	8.681.781.478
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.041.132.313.462</b>	<b>4.920.491.210.320</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	-	1.834.689.406.876
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	6.041.132.313.462	278.513.801.294
338	3. Vay dài hạn	20	-	2.807.288.002.150
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.834.563.578.861</b>	<b>2.403.797.017.451</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>2.834.563.578.861</b>	<b>2.403.797.017.451</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.219.909.230.000	2.018.099.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		102.713.584.076	85.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		500.260.464.785	288.603.423.375
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		53.003.647.634	46.959.953.094
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		447.256.817.151	241.643.470.281
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		-	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.950.373.475.061</b>	<b>9.002.350.043.761</b>

Võ Văn Giáp  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2018



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	232.893.781.487	1.270.833.086.225	1.326.626.157.173	1.496.665.583.844
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(127.999.137.707)	(966.044.778.055)	(807.580.163.076)	(1.093.340.694.560)
20	3. Lợi nhuận gộp		104.894.643.780	304.788.308.170	519.045.994.097	403.324.889.284
21	4. Doanh thu tài chính	24	3.298.393.197	(31.198.752.669)	3.895.423.725	3.223.990.284
22	5. Chi phí tài chính	24	-	(623.562.931)	(865.110.001)	(2.378.387.948)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(496.253.666)	(625.110.001)	(1.995.666.333)
24	6. Chi phí bán hàng	25	(20.586.248.156)	(40.760.220.623)	(101.154.109.064)	(55.473.117.992)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(19.933.924.192)	(11.478.524.773)	(56.432.907.396)	(42.488.317.896)
26	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		8.388.217.755	(1.929.712.232)	6.703.486.433	(1.929.712.232)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		76.061.082.384	218.797.634.942	370.992.777.794	304.279.343.496
31	12. Thu nhập khác		183.605.637.058	377.014.520	194.137.535.123	646.192.514
32	13. Chi phí khác		(1.660.483.508)	(1.638.000)	(5.639.378.049)	(495.502.796)
40	14. Lợi nhuận khác		181.945.153.550	375.376.520	188.498.157.074	150.689.718
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		258.006.235.934	219.172.911.462	559.490.934.868	304.430.033.216
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(49.864.393.081)	(46.152.065.355)	(110.649.798.127)	(63.140.960.397)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(50.762.768)	-	(717.074.747)	1.230.519.920
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế		208.091.080.085	174.020.846.107	448.124.061.994	242.519.592.739
	Phân bổ cho:					
61	18.1. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		208.091.080.085	174.020.846.107	448.124.061.994	242.519.592.739
62	18.2. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		-	-	-	-
70	19. Lãi trên cổ phiếu		937	52	2.019	338



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng





Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV-2017  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV-Năm nay	Quý IV-Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		258.006.235.934	221.102.623.694
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Hao mòn	10.11.12	(437.927.966)	183.754.510
03	Trích lập dự phòng		255.493.000	760.407.620
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.298.393.197)	(18.891.771)
06	Chi phí lãi vay		-	496.253.666
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		254.525.407.771	222.524.147.719
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(1.514.579.118.086)	1.163.834.545.011
10	Tăng hàng tồn kho		242.645.255.563	(905.745.443.873)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		4.775.606.027.110	(561.073.460.938)
12	Tăng chi phí trả trước		(2.262.276.110)	10.735.986.122
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.511.151.475.006)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26	(51.285.632.067)	(9.945.144.167)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		(5.703.947.410)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.738.897.439)	(673.882.912)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		2.184.055.344.326	(80.343.253.038)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		-	324.093.560.634
27	Tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	-
28	Lãi tiền gửi nhận được		3.298.393.197	51.247.331
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		3.298.393.197	324.144.807.965
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		64.477.350.000	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.264.932.000.000)	(43.569.586.133)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		170.775.000	(100.617.585.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(2.200.283.875.000)	(144.187.171.633)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV-Năm nay	Quý IV-Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(12.930.137.477)	99.614.383.294
60	Tiền đầu kỳ		156.984.831.461	49.814.032.027
70	Tiền cuối kỳ	5	144.054.693.984	149.428.415.321



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, 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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

<u>GCNĐKKD điều chỉnh số:</u>	<u>Ngày:</u>
4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012
Điều chỉnh lần 22	4 tháng 9 năm 2015
Điều chỉnh lần 23	1 tháng 10 năm 2015
Điều chỉnh lần 24	7 tháng 6 năm 2017

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

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

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; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sản giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản; khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 168 (ngày 31 tháng 12 năm 2016:131).



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức*

Công ty có một (1) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2017 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt (“Đầu tư Phát Đạt”)

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 Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó, Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại số 422, Đào Tri, 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 2017, tỷ lệ phần vốn góp của Công ty trong Đầu tư Phát Đạt là 100%.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2017 của Công ty và công ty con 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 Quý IV-2017 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).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2017 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 hợp nhất Quý IV-2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2017 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV-2017 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 ngày 31 tháng 12.

### 2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2017 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2017 bao gồm các báo cáo tài chính Quý IV-2017 của Công ty mẹ và công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Các báo cáo tài chính Quý IV-2017 của Công ty và 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 Quý IV-2017 giữa 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 này 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 Quý IV-2017 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý IV-2017.

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

## 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, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn và có thời hạn;
- Chi phí xây dựng; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017 và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2017 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

### 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 chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2017.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng 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 Quý IV-2017 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình 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 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2017 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình 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 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.6 Hao mòn

Hao mòn tài sản cố định hữu hình và 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
Phần mềm máy tính	3 năm

#### 3.7 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 hao mòn 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.

Hao mòn 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 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2017.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### 3.7 **Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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.

### 3.8 **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 hao mòn khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

### 3.9 **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.

### 3.10 **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.

### 3.11 **Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2017. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá 10 năm.

### 3.12 **Các khoản đầu tư**

#### **Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. 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 Quý IV-2017 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý IV-2017 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 nhà đầu tư 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 nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của quỹ dự trữ được ghi nhận vào 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 căn 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 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.

### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả và chi phí phải trả 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.

### 3.14 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) 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 kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của các 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.

### 3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 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 Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế 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.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

### 3.16 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.

### 3.17 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 xây dựng hoàn tất, 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 07 ngày kể từ ngày 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*

Doanh thu 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.

### 3.18 Thuế

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành*

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

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

#### *Thuế TNDN hoãn lại*

Thuế TNDN hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế TNDN 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN 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 TNDN 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 TNDN hoãn lại được sử dụng.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

##### Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Các tài sản thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi 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 TNDN hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế TNDN hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải nộp và các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế TNDN được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế TNDN hiện hành phải trả và tài sản thuế TNDN hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế TNDN hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế TNDN hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Vào ngày 01 tháng 06 năm 2016, Công ty TNHH Luyện cán thép Hiệp Phát không còn là công ty con của Nhóm công ty theo Quyết định số 08/2016/QĐ-HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại công ty TNHH Luyện cán thép Hiệp Phát.

### 5. TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	87.679.956	74.343.136
Tiền gửi ngân hàng	143.967.014.028	149.354.072.185
Tiền đang chuyển	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144.054.693.984</b>	<b>149.428.415.321</b>

### 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>171.287.708.511</b>	<b>412.465.279.126</b>
Công ty TNHH TM DV T.A.M	-	185.000.000.000
Công ty TNHH MTV DV Quản Lý Toàn Tâm	43.744.884.500	66.160.800.000
Công ty TNHH BĐS Xuân Thành	37.899.663.000	-
Công ty Cổ Phần TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	1.052.081.577	3.101.267.777
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Vĩnh Hội	26.400.000.000	13.200.000.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	-	1.683.521.000
Khách hàng khác	62.191.079.434	143.319.690.349
<b>Dài hạn</b>	<b>224.372.177.750</b>	<b>21.693.633.000</b>
Công ty CP KD Bất động sản Minh Hoàng	-	12.243.333.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	-	9.450.300.000
Công ty TNHH TMDV T.A.M	177.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV DV Quản Lý Toàn Tâm	47.372.177.750	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>395.659.886.261</b>	<b>434.158.912.126</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.141.058.294)	(3.885.795.294)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>391.518.827.967</b>	<b>430.273.116.832</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>92.889.632.422</b>	<b>170.687.145.859</b>
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	-	158.031.883.438
Cty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	68.237.428.763	-
Công ty TNHH XDTM DV Hợp Nhứt	615.337.226	615.337.226
Công ty TNHH TVXD Meinhardt VN	1.265.647.393	4.021.909.393
Khác	22.771.219.040	8.018.015.802
<b>Dài hạn</b>	<b>597.340.420.229</b>	-
Tổng Công Ty Cổ Phần Đèn Bù Giải tỏa	174.340.420.229	-
Công ty Cổ Phần Địa ốc Tam Bình	200.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Địa ốc Tân Hoàng	223.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>690.230.052.651</b>	<b>170.687.145.859</b>

### 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>639.469.772.320</b>	<b>11.558.656.578</b>
Ban quản lý toà nhà Block C DA River City	-	8.026.463.286
Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M	90.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Cotec	18.599.963	337.574.164
Công ty CPĐT và PT hạ tầng 620	-	255.493.000
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phú Hưng	517.908.385.303	-
Thuế Giá trị gia tăng chờ khấu trừ	-	49.000.000
Tạm ứng cho CB-CNV	1.852.112.725	340.736.480
Khác	29.690.674.329	2.549.389.648
<b>Dài hạn</b>	<b>1.310.036.461.900</b>	<b>260.539.751.900</b>
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	28.000.000.000	34.600.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc (Thuyết minh 29)(i)	126.400.000.000	125.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M (ii)	100.939.751.900	100.939.751.900
Công ty CP Kinh Doanh Bất Động Sản Minh Hoàng (iii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đoàn ánh Dương Phú Quốc (iv)	476.000.000.000	-
Đất Nhà Bè	78.696.710.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.949.506.234.220</b>	<b>272.098.408.478</b>

- (i) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("ICC") có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 883.000.000.000 VND với Công ty Cổ phần Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại địa chỉ 132 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo ICC, Công ty đã góp vốn với số tiền là 126.400.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án. Công ty sẽ nhận lại đầy đủ phần vốn đã góp tương ứng với số tiền là 126.400.000.000 VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Vào ngày 02 tháng 06 năm 2016, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("ICC") và phụ lục có thời hạn 3 năm với Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án toạ lạc tại địa chỉ 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo ICC, Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 đồng và sẽ nhận được lợi nhuận từ khoản vốn đã đầu tư vào dự án.

Đến ngày 31/12/2017, hai Bên đã thanh quyết toán Hợp đồng. Công ty giao toàn quyền phát triển dự án 239 Cách Mạng Tháng 8 cho Công ty T.A.M và lợi nhuận trước thuế Công ty thu được từ ICC này là 180.000.000.000 đồng.

- (iii) Công ty ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản Minh Hoàng để đầu tư kinh doanh 387 căn văn phòng của Dự án Millennium. Công ty sẽ nhận được lợi ích từ phân chia lợi nhuận trước thuế theo tỷ lệ vốn góp trên doanh thu mua vào của 387 căn Văn phòng.
- (iv) Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc để đầu tư phát triển dự án Phú Quốc và sẽ nhận được lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn tham gia.

### 9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản (*)	6.088.751.772.209	7.355.602.811.224
Hàng hóa	479.851.407	416.534.272
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.089.231.623.616</b>	<b>7.356.019.345.496</b>

(\*)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:

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án The River City (i)	4.270.341.908.559	4.699.218.783.894
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.565.861.627.651	1.583.700.770.086
Dự án The EverRich Infinity (iii)	143.905.122.710	800.270.676.987
Dự án Nhà Bè (iv)	42.375.766.621	225.477.448.977
Dự án Long Thạnh Mỹ (v)	6.373.557.477	6.910.863.636
Dự án Bàu Cáp (vi)	19.845.061.918	-
Dự án Trung tâm TDTT PĐP (vii)	40.000.000.000	40.000.000.000
Dự án khác	48.727.273	24.267.644
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.088.751.772.209</b>	<b>7.355.602.811.224</b>

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The River City đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 20.2).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 3 đã được thế chấp để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Công ty (Thuyết minh số 20.2).

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

#### (i) Dự án The River City

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng. Dự án The River City đã xây dựng xong phần móng cọc Block A, C, D và đang thi công móng cọc Block L. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, khối nhà C đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Việc kinh doanh dự án đang tạm dừng do điều chỉnh thiết kế của toàn bộ dự án.

#### (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 và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

#### (iii) Dự án The Everich Infinity

Dự án này tọa lạc tại số 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này là tiền chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, dự án đã hoàn thành và tiến hành bán giao cho khách hàng theo tiến độ.

#### (iv) Dự án Nhà Bé

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

#### (v) Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

#### (vi) Dự án Bàu Cả

Dự án này là dự án Khu dân cư Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị, tọa lạc tại phường Lê Hồng Phong và phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

#### (vii) 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. UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt theo Quyết định 01/QĐ-UBND ngày 02/01/2018 v/v lựa chọn nhà đầu tư là liên doanh Tổng Công ty cổ phần Đền bù giải tỏa – Công ty CP PT BĐS Phát Đạt. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, dự án chủ yếu bao gồm phí tư vấn, khảo sát, quản lý và bảo lãnh thực hiện dự án.

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.290.743.387	5.226.419.538	7.517.162.925
Mua trong kỳ	1.010.389.000	-	1.010.389.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>3.301.132.387</u>	<u>5.226.419.538</u>	<u>8.527.551.925</u>
<b>Trong đó:</b>			
<b>Đã hao mòn hết</b>	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(2.208.379.745)	(3.013.859.946)	(5.222.239.691)
Hao mòn trong kỳ	(79.702.721)	(465.289.704)	(544.992.425)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>(2.288.082.466)</u>	<u>(3.479.149.650)</u>	<u>(5.767.232.116)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	82.363.642	2.212.559.592	2.294.923.234
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>1.013.049.921</u>	<u>1.747.269.888</u>	<u>2.760.319.809</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	718.481.036	718.481.036
Mua trong kỳ	5.059.556.440	1.250.000.000	6.309.556.440
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>5.059.556.440</u>	<u>1.968.481.036</u>	<u>7.028.037.476</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	(718.481.036)	(718.481.036)
Hao mòn trong kỳ	(103.608.660)	(173.611.110)	(277.219.770)
Điều chỉnh khấu hao tài sản	(733.894.675)	-	(733.894.675)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>(837.503.335)</u>	<u>(892.092.146)</u>	<u>(1.729.595.481)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>4.222.053.105</u>	<u>1.076.388.890</u>	<u>5.298.441.995</u>

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Công ty là quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

### 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>			
Số đầu năm	125.506.529.431	69.217.297.281	194.723.826.712
Giảm trong năm	(5.059.556.440)	-	(5.059.556.440)
Số cuối năm	<u>120.446.972.991</u>	<u>69.217.297.281</u>	<u>189.664.270.272</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(733.894.675)	(437.425.010)	(1.171.319.685)
Hao mòn trong kỳ	-	(34.400.004)	(34.400.004)
Điều chỉnh khấu hao tài sản	733.894.675	-	733.894.675
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>-</u>	<u>(471.825.014)</u>	<u>(471.825.014)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>124.772.634.756</u>	<u>68.779.872.271</u>	<u>193.552.507.027</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>120.446.972.991</u>	<u>68.745.472.267</u>	<u>189.192.445.258</u>

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Công ty là quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, 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 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.402.479.734
Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng	-	433.675.000
Khác	13.748.087.729	7.286.668.009
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.480.567.463</b>	<b>61.122.822.743</b>

### 14. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	%	Số tiền VNĐ	%	Số tiền VNĐ
Công ty CP PT BĐS Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD") (i)	48.00	45.000.000.000	48.00	45.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang (ĐGKG) (ii)	49.00	176.000.000.000	49.00	176.000.000.000
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh (ĐGKH) (iii)	49.00	75.000.000.000	49.00	75.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Phú Hưng	49.90	4.773.774.201	49.90	(1.929.712.232)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>300.773.774.201</b>		<b>294.070.287.768</b>

- (i) PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Trụ sở chính đăng ký của PĐAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.
- (ii) ĐGKG là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của ĐGKG tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐGKG là kinh doanh bất động sản.
- (iii) ĐGKH là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của ĐGKH tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐGKH là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, khoản đầu tư vào các công ty liên kết trên được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do các công ty này đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH Xây dựng –Thương mại – Dịch vụ Toàn Thuận Phát	-	73.167.379.721
Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Quang	-	2.220.623.352
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	86.545.894.373	1.271.436.260
Cty CP Hợp Tác Kinh Tế và XNK Savimex	-	3.795.028.073
Khác	13.641.930.249	16.554.761.159
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.187.824.622</b>	<b>97.009.228.555</b>

### 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của Block C của Dự án River City; đất nền của Dự án The EverRich 3; chuyển nhượng một phần dự án EverRich 3; căn hộ của Dự án The EverRich Infinity.

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bên thứ ba	694.133.219.473	566.586.623.102
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	50.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>694.133.219.473</b>	<b>616.586.623.102</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Phải nộp</b>	<b>45.248.854.472</b>	<b>52.316.569.712</b>
Thuế TNDN	43.189.093.253	43.563.733.166
Thuế giá trị gia tăng	17.238.823	3.400.146.492
Thuế thu nhập cá nhân	2.042.522.396	5.123.812.400
Thuế khác	-	228.877.654
<b>Phải thu</b>	<b>44.910.911.923</b>	<b>1.788.509.068</b>
Thuế TNDN	9.061.394.917	1.788.469.068
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	35.849.517.006	40.000
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>337.942.549</b>	<b>50.528.060.644</b>

### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>100.108.893.586</b>	<b>445.223.814.189</b>
Chi phí xây dựng	70.297.902.207	26.390.723.463
Chi phí lãi vay	6.214.296.380	409.023.483.884
Hỗ trợ lãi vay phải trả	-	4.826.701.279
Chi phí môi giới, bán hàng	20.297.566.999	2.997.284.563
Chi phí khác	3.299.128.000	1.985.621.000
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>1.834.689.406.876</b>
Chi phí lãi vay	-	1.834.689.406.876
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.108.893.586</b>	<b>2.279.913.221.065</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>71.095.134.376</b>	<b>21.574.500.158</b>
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh 29</i> )	14.490.455.153	-
Chi phí bảo trì và kỳ quỹ của các dự án	52.960.495.310	18.794.751.245
Phải trả cho khách hàng	2.273.519.213	-
Khác	1.370.664.700	2.779.748.913
<b>Dài hạn</b>	<b>6.041.132.313.462</b>	<b>278.513.801.294</b>
Kỳ quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	-	270.000.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 ("HĐHTĐT") (ii)	4.002.000.000.000	-
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 3 ("HĐHTĐT") (iii)	2.025.000.000.000	-
Kỳ quỹ nhận được từ khách hàng	14.132.313.462	8.513.801.294
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.112.227.447.838</b>	<b>300.088.301.452</b>

(i) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐ HTKD với tổng giá trị là 300.000.000.000 VNĐ với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toán Tâm ("Toán Tâm") liên quan đến việc phát triển Dự án.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, hợp đồng này đã được thanh lý.

(ii) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng HTĐT Dự án The EverRich 2 với Công ty TNHH Đầu Tư BIG GAIN liên quan đến việc phát triển Dự án.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, số dư của Hợp đồng HTĐT này là 4.002.000.000.000 VNĐ.

(iii) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng HTĐT Dự án The EverRich 3 với Công ty TNHH DYNAMIC INNOVATION liên quan đến việc phát triển Dự án.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, số dư của Hợp đồng HTĐT này là 2.025.000.000.000 VNĐ.

### 20. VAY VÀ NỢ

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Vay ngắn hạn (<i>Thuyết minh số 20.1</i>)</b>	<b>47.196.419.134</b>	<b>434.359.131.796</b>
Vay từ bên khác (i)	47.196.419.134	47.775.085.539
Vay dài hạn đến hạn trả	-	386.584.046.257
<b>Vay dài hạn (<i>Thuyết minh số 20.2</i>)</b>	<b>-</b>	<b>2.807.288.002.150</b>
Trái phiếu phát hành (i)	-	2.051.922.650.000
Vay từ các cá nhân (ii)	-	155.600.000.000
Vay từ ngân hàng (iii)	-	599.765.352.150
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.196.419.134</b>	<b>3.241.647.133.946</b>

Trong đó:

Vay dài hạn từ bên liên quan  
(*Thuyết minh số 27*)

- 5.300.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 20.1 Vay ngắn hạn

##### i. Vay từ bên khác

Một khoản vay từ một công ty có số dư nợ vay là 47.196.419.134 VNĐ. Khoản vay này nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay này không có thời hạn hoàn trả cố định.

#### 20.2 Vay và nợ dài hạn

##### i. Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng Dự án River City và Dự án The EverRich 3. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, khoản nợ trái phiếu này đã được tắt toán.

##### ii. Vay từ cá nhân

Là khoản vay từ các cá nhân nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty. Các khoản vay cá nhân có thời hạn đến ngày 14 tháng 8 năm 2018. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, khoản nợ vay này đã được tắt toán.

##### iii. Vay từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng bao gồm:

- Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Đông Á được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án River City với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Công ty bao gồm Dự án River City, Dự án The EverRich 3 và tài trợ vốn lưu động của Công ty. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, Công ty Phát Đạt đã trả dứt điểm vốn vay cho Ngân hàng Đông Á.
- Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich Infinity với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2017, Công ty Phát Đạt đã trả dứt điểm vốn gốc và lãi vay cho Ngân hàng Techcombank.

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

809a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 21.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	242.519.592.739	242.519.592.739
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(100.617.585.500)	(100.617.585.500)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<b>2.018.099.710.000</b>	<b>11.680.300.000</b>	<b>85.413.584.076</b>	<b>288.603.423.375</b>	<b>2.403.797.017.451</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451
Phát hành cổ phiếu	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	448.124.061.994	448.124.061.994
Trích lập quỹ	-	-	17.300.000.000	(31.700.000.000)	(14.400.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Tặng/giảm khác	-	-	-	(562.100.584)	(562.100.584)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(2.108.000.000)	(2.108.000.000)
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2017	<b>2.219.909.230.000</b>	<b>11.680.300.000</b>	<b>102.713.584.076</b>	<b>500.260.464.785</b>	<b>2.834.563.578.661</b>

Công ty đã trích Quỹ Đầu tư phát triển là 17.300.000.000 đồng; Quỹ Khen thưởng và phúc lợi là 14.400.000.000 đồng; thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2016 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10%/ vốn cổ phần theo Nghị quyết số 01/HĐĐCĐ-NQ.2017 ngày 22/03/2017 của Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2017.

Công ty đã thực hiện tăng vốn bằng việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo quyết định số 06/2017/QĐ-HĐQT ngày 19/04/2017.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	221.990.923	201.809.971
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	221.990.923	201.809.971

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ (2016: 10.000 VNĐ).

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

	VNĐ	
	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
Doanh thu bán đất nền	5.322.812.005	2.500.770.909
Doanh thu bán căn hộ	213.266.921.682	1.258.517.383.516
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.304.047.800	9.814.931.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>232.893.781.487</b>	<b>1.270.833.086.225</b>

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

	VNĐ	
	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
Giá vốn đất nền	5.632.952.159	2.632.500.000
Giá vốn căn hộ	119.898.798.318	962.406.329.263
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.467.387.230	1.005.948.792
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>127.999.137.707</b>	<b>966.044.778.055</b>

**24. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>3.298.393.197</b>	<b>(31.198.752.669)</b>
Lãi tiền gửi	3.298.393.197	51.247.331
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(31.250.000.000)
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>-</b>	<b>623.562.931</b>
Chi phí lãi vay	-	496.253.666
Chi phí tài chính khác	-	127.309.265

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

	VNĐ	
	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>20.586.248.156</b>	<b>40.760.220.623</b>
Chi phí lương	656.370.348	489.568.650
Chi phí môi giới	15.176.200.632	28.642.984.242
Chi phí quảng cáo	878.374.606	2.991.833.882
Chi phí bán hàng, tổ chức sự kiện	2.695.494.588	8.500.078.013
Chi phí khác	1.179.807.982	135.755.836
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>19.933.924.192</b>	<b>11.478.524.773</b>
Chi phí lương	12.334.698.374	6.075.325.198
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.599.225.818	5.403.199.575
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.520.172.348</b>	<b>52.238.745.396</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
<b>Thu nhập khác</b>	<b>183.605.637.058</b>	<b>377.014.520</b>
Tiền phạt thu được	3.605.637.058	372.402.202
Thu nhập khác	180.000.000.000	4.612.318
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.660.483.508</b>	<b>-</b>
Chi phí khác	1.660.483.508	-

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 Quý IV-2017 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2017 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2017:

	VND	
	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>249.618.018.179</b>	<b>221.102.623.694</b>
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ</b>	<b>249.618.018.179</b>	<b>221.102.623.694</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>49.864.393.081</b>	<b>45.152.065.355</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	19.732.861.747	934.887.267
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	49.864.393.081	45.152.065.355
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(35.469.556.492)	(5.000.000.000)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>34.127.698.336</b>	<b>41.086.952.622</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	43.189.093.253	42.884.135.680
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	(9.061.394.917)	(1.797.183.058)

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

809a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

### 28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ 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.

Nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2017
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	Giảm doanh thu thuế vận phòng	1.084.000.000
<b>Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:</b>			
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2017
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	Thuế vận phòng	1.052.081.577
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	ICC	126.400.000.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Nguyễn Văn Đạt	Bên liên quan	Mượn tiền	14.490.455.153

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

**28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ như sau:

	VNĐ	
	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	512.000.000	228.000.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	2.854.979.500	1.440.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.166.979.500</b>	<b>1.668.000.000</b>

**29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2017, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

- Theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 103.551.925.451 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 309.625.069.087 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.
- Công ty có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Anh Dương.

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ IV-2017**

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 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 19 tháng 01 năm 2018

THE  
EVER RICH

422 Dao Tri Street, Quarter 1, Phu Thuan Ward, District 7, HCMC  
Tel: 84 8 3773 2222 - Fax: 84 8 3773 8908  
Email: [info@phatdat.com.vn](mailto:info@phatdat.com.vn)  
[www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn)