

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Signature invalid

Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT  
Ký ngày: 14/3/2018 10:38:09



# **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
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 38

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh thành GCNĐKKD số 0303493756 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 24 vào ngày 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.

Hoạt động chính trong năm 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 của Hội đồng Quản trị trong năm 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

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm 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 của Ban Tổng Giám đốc trong năm 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 Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hận hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 60822566/19356218-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 9 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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


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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



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



Đinh Minh Tuấn  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3203-2015-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

17/03/2018



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.860.010.625.298</b>	<b>8.100.624.916.393</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</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>1.578.903.070.849</b>	<b>590.825.286.269</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	236.287.708.511	412.465.279.126
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	690.230.052.651	170.687.145.859
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	656.526.367.981	11.558.656.578
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(4.141.058.294)	(3.885.795.294)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>6.089.786.830.966</b>	<b>7.356.019.345.496</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.089.786.830.966	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	18	35.849.517.006	40.000
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	9.061.394.917	1.788.469.068
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.088.844.517.292</b>	<b>901.725.127.368</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.459.408.639.650</b>	<b>282.233.384.900</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	159.372.177.750	21.693.633.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.300.036.461.900	260.539.751.900
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>8.058.761.804</b>	<b>6.620.584.999</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.760.319.809	2.294.923.234
222	Nguyên giá		8.527.551.925	7.517.162.925
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.767.232.116)	(5.222.239.691)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	5.298.441.995	4.325.661.765
228	Nguyên giá		7.028.037.476	5.778.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.729.595.481)	(1.452.375.711)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>187.656.326.218</b>	<b>189.226.845.262</b>
231	1. Nguyên giá		189.664.270.272	189.664.270.272
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.007.944.054)	(437.425.010)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>66.911.660.005</b>	<b>61.122.822.743</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	66.911.660.005	61.122.822.743
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>345.228.665.217</b>	<b>345.550.287.768</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13	293.748.665.217	294.070.287.768
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	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	15	21.067.019.225	15.740.681.776
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	513.445.173	1.230.519.920
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.948.855.142.590</b>	<b>9.002.350.043.761</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.121.973.655.093</b>	<b>6.598.553.026.310</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.080.841.341.631</b>	<b>1.678.061.815.990</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	100.187.824.622	97.009.228.555
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	701.189.815.134	616.586.623.102
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	44.356.017.704	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	19	100.108.893.586	445.223.814.189
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	71.095.134.376	21.574.500.158
320	7. Vay ngắn hạn	21	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	19	-	1.834.689.406.876
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	6.041.132.313.462	278.513.801.294
338	3. Vay dài hạn	21	-	2.807.288.002.150
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.826.881.487.497</b>	<b>2.403.797.017.451</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>2.826.881.487.497</b>	<b>2.403.797.017.451</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.219.909.230.000	2.018.099.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		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		492.578.373.421	288.603.423.375
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		54.146.503.375	46.959.953.094
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay		438.431.870.046	241.643.470.281
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.948.855.142.590</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

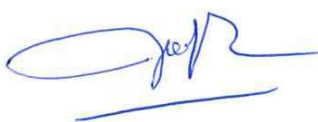
Ngày 9 tháng 3 năm 2018



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

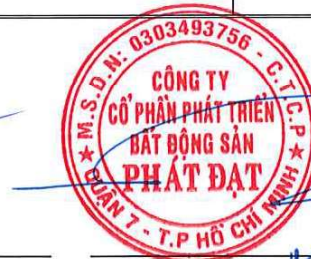
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.542.032.394.877	1.523.980.005.444
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	(215.406.237.704)	(27.314.421.600)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.326.626.157.173	1.496.665.583.844
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(807.580.163.076)	(1.093.340.694.560)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		519.045.994.097	403.324.889.284
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	3.695.423.725	3.223.990.284
22	7. Chi phí tài chính		(878.810.109)	(2.378.387.948)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(638.810.109)	(1.995.666.333)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(321.622.551)	(1.929.712.232)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(101.154.109.064)	(55.473.117.992)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(57.970.821.539)	(42.488.317.898)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		362.416.054.559	304.279.343.498
31	12. Thu nhập khác	28	194.137.535.123	646.192.514
32	13. Chi phí khác		(5.686.153.216)	(495.502.796)
40	14. Lợi nhuận khác		188.451.381.907	150.689.718
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		550.867.436.466	304.430.033.216
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(110.270.491.673)	(63.140.960.397)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(717.074.747)	1.230.519.920
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		439.879.870.046	242.519.592.739
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		439.879.870.046	242.519.592.739
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.3	1.873	1.023
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.3	1.873	1.023



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>550.867.436.466</b>	<b>304.430.033.216</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10, 11	2.392.731.239	604.007.934
03	Các khoản dự phòng		255.263.000	2.721.553.965
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	25	(3.679.904.844)	(168.687.362)
06	Chi phí lãi vay		638.810.109	1.995.666.333
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>550.474.335.970</b>	<b>309.582.574.086</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.335.377.357.404)	1.250.944.827.152
10	Tăng hàng tồn kho		(222.203.288.906)	(1.644.851.379.116)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		5.957.052.238.083	(61.385.359.002)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(5.118.094.786)	4.001.860.543
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.561.581.403.647)	(4.787.661.668)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(118.810.894.203)	(43.191.393.410)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.077.716.432)	(4.177.904.459)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.254.357.818.675</b>	<b>(193.864.435.874)</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		(4.945.421.449)	(79.997.479.035)
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		3.679.904.844	168.687.362
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.265.516.605)</b>	<b>(79.828.791.673)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		-	613.720.352.150
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.258.349.398.407)	(121.552.883.338)
36	Cổ tức đã trả		(116.625.000)	(100.617.585.500)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(3.258.466.023.407)</b>	<b>391.549.883.312</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.373.721.337)	117.856.655.765
60	Tiền đầu năm		149.428.415.321	31.571.759.556
70	Tiền cuối năm	4	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 9 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh thành GCNĐKKD số 0303493756 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 24 vào ngày 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.

Hoạt động chính trong năm 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 170 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 133).

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có một (1) công ty con là Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt"). Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Đầu tư Phát Đạt đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty").

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 SKHĐT 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, 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu của Đầu tư Phát Đạt.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

**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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, 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 năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

#### 3.5 *Khấu hao và hao mòn*

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

Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 45 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

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

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

#### 3.7 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

**3.11 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.

**3.12 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 *Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)*

*Quý khen thưởng phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

#### 3.14 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bán căn hộ*

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

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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.

#### 3.15 *Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm 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 năm 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

#### 3.16 Các bên liên quan

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

#### 3.17 Thông tin theo bộ phận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	87.679.956	74.343.136
Tiền gửi ngân hàng	143.967.014.028	149.354.072.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>144.054.693.984</u></b>	<b><u>149.428.415.321</u></b>

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>236.287.708.511</b>	<b>412.465.279.126</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M ("T.A.M")	60.000.000.000	185.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	48.744.884.500	66.160.800.000
Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	37.899.663.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội	26.400.000.000	13.200.000.000
Khác	63.243.161.011	148.104.479.126
<b>Dài hạn</b>	<b>159.372.177.750</b>	<b>21.693.633.000</b>
T.A.M	117.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	42.372.177.750	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	-	12.243.333.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	-	9.450.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>395.659.886.261</u></b>	<b><u>434.158.912.126</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(4.141.058.294)</u>	<u>(3.885.795.294)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>391.518.827.967</u></b>	<b><u>430.273.116.832</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	213.466.746.390	414.217.842.255
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	178.052.081.577	16.055.274.577

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.885.795.294	1.164.241.329
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	255.493.000	2.721.553.965
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(230.000)	-
Số cuối năm	<u>4.141.058.294</u>	<u>3.885.795.294</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (*)	223.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (*)	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	174.340.420.229	158.031.883.438
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	68.237.428.763	-
Khác	24.652.203.659	12.655.262.421
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>690.230.052.651</u></b>	<b><u>170.687.145.859</u></b>

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

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>656.526.367.981</b>	<b>11.558.656.578</b>
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") (i)	517.908.385.303	-
T.A.M	90.000.000.000	-
Khác	48.617.982.678	11.558.656.578
<b>Dài hạn</b>	<b>1.300.036.461.900</b>	<b>260.539.751.900</b>
Minh Hoàng (ii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	476.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iv)	126.400.000.000	125.000.000.000
T.A.M (v)	100.939.751.900	100.939.751.900
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	18.000.000.000	34.600.000.000
Khác	78.696.710.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.956.562.829.881</u></b>	<b><u>272.098.408.478</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>1.121.314.692.678</i>	<i>147.012.009.168</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>835.248.137.203</i>	<i>125.086.399.310</i>

(i) Đây là khoản Nhóm Công ty ứng trước để Phú Hưng thực hiện thanh lý các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án River City trước đây theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") giữa Nhóm Công ty và Phú Hưng ký ngày 26 tháng 4 năm 2016 và Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác ký ngày 10 tháng 4 năm 2017 (Thuyết minh số 8).

(ii) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTKD số 01/2017/HĐHTKD/MH-PT với tổng giá trị là 628.822.606.040 VND với Minh Hoàng liên quan đến việc khai thác kinh doanh sàn thương mại và văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại Số 132, Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam ("Dự án Millennium"). Theo HĐHTKD, Nhóm Công ty đã thực hiện góp vốn với số tiền là 500.000.000.000 VND và sẽ nhận được phần lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ việc kinh doanh nêu trên theo tỷ lệ vốn góp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (iii) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") số 01/2017/HĐHTĐT/DAD-PĐ với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND 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, Việt Nam. Theo HĐHTĐT:
  - a. Phần lợi nhuận sau thuế của dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của các bên.
  - b. Đoàn Ánh Dương cam kết sẽ thanh toán cho Nhóm Công ty một phần lợi nhuận mỗi năm là 20% trên phần vốn góp của Nhóm Công ty vào dự án.
 Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư của HĐHTĐT này là 476.000.000.000 VND.
- (iv) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2015, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 883.000.000.000 VND với Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển Dự án Millennium. Theo HĐHTĐT, Nhóm Công ty đã góp vốn đầy đủ với số tiền là 125.000.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án nhưng không thấp hơn khoản đầu tư ban đầu.
- (v) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2016, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT và phụ lục có thời hạn 3 năm với T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Theo HĐHTĐT, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND và sẽ nhận được lãi thực tế phát sinh từ dự án. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ chuyển giao toàn bộ quyền phát triển dự án này cho T.A.M và Nhóm Công ty sẽ thu lại phần vốn góp ban đầu và phần lãi thỏa thuận với số tiền là 180.000.000.000 VND.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	6.089.306.979.559	7.355.602.811.224
Hàng hóa	479.851.407	416.534.272
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.089.786.830.966</u></b>	<b><u>7.356.019.345.496</u></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:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	4.290.528.718.898	4.699.218.783.894
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.545.661.117.204	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	225.501.716.621
Các dự án khác	66.836.254.126	46.910.863.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.089.306.979.559</u></b>	<b><u>7.355.602.811.224</u></b>

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của 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 các nhà đầu tư liên quan đến việc thực hiện các HĐHTĐT (Thuyết minh số 20).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong năm là 253.791.707.190 VND (năm 2016: 707.457.961.891 VND).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

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

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

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã lần lượt ký kết các HĐHTKD với Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") và Phú Hưng liên quan đến việc hợp tác đầu tư để xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Tuy nhiên, vào ngày 10 tháng 4 năm 2017, Nhóm Công ty đã lần lượt ký kết các Thỏa thuận chấm dứt các HĐHTKD này. Theo đó, các bên đã đồng ý chấm dứt các HĐHTKD đã ký kết trước đó và đang trong quá trình đàm phán để thực hiện các quyền và nghĩa vụ có liên quan của mỗi bên. Do vậy, các nghĩa vụ tài chính, nếu phát sinh, của Nhóm Công ty chưa được Ban Tổng Giám đốc ghi nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm (*Thuyết minh số 31.2 và 32*).

Vào ngày 24 tháng 11 năm 2017 và ngày 26 tháng 12 năm 2017, HĐQT của Công ty đã lần lượt thông qua các Quyết định số 16/2017/QĐ-HĐQT và Quyết định số 17/2017/QĐ-HĐQT liên quan đến chủ trương đầu tư và chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án The EverRich 2. Theo đó, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT với một bên khác để tiếp tục phát triển dự án (*Thuyết minh số 20*). Hiện tại, Nhóm Công ty đang thực hiện việc đầu tư dự án nhằm hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án này. Khi dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Nhóm Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định.

*(ii) Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày 24 tháng 11 năm 2017 và ngày 26 tháng 12 năm 2017, HĐQT của Công ty đã lần lượt thông qua các Quyết định số 16/2017/QĐ-HĐQT và Quyết định số 17/2017/QĐ-HĐQT liên quan đến chủ trương đầu tư và chuyển nhượng một phần dự án The EverRich 3 (bao gồm toàn bộ Khu căn hộ cao tầng, không bao gồm 15.000 m<sup>2</sup> Khu nhà ở thấp tầng). Theo đó, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT với một bên khác để tiếp tục phát triển dự án (*Thuyết minh số 20*). Hiện tại, Nhóm Công ty đang thực hiện việc đầu tư dự án nhằm hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án này. Khi dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Nhóm Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định.

*(iii) 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, Việt Nam. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền nhận chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, dự án đã hoàn thành và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng theo hợp đồng mua bán.

*(iv) Dự án Nhà Bè*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. 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>			
Số đầu năm	2.290.743.387	5.226.419.538	7.517.162.925
Mua trong năm	1.010.389.000	-	1.010.389.000
Số cuối năm	<u>3.301.132.387</u>	<u>5.226.419.538</u>	<u>8.527.551.925</u>
<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 hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.208.379.745)	(3.013.859.946)	(5.222.239.691)
Khấu hao trong năm	(79.702.721)	(465.289.704)	(544.992.425)
Số cuối năm	<u>(2.288.082.466)</u>	<u>(3.479.149.650)</u>	<u>(5.767.232.116)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>82.363.642</u>	<u>2.212.559.592</u>	<u>2.294.923.234</u>
Số cuối năm	<u>1.013.049.921</u>	<u>1.747.269.888</u>	<u>2.760.319.809</u>

**10. 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>			
Số đầu năm	5.059.556.440	718.481.036	5.778.037.476
Mua trong năm	-	1.250.000.000	1.250.000.000
Số cuối năm	<u>5.059.556.440</u>	<u>1.968.481.036</u>	<u>7.028.037.476</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	718.481.036	718.481.036
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(733.894.675)	(718.481.036)	(1.452.375.711)
Hao mòn trong năm	(103.608.660)	(173.611.110)	(277.219.770)
Số cuối năm	<u>(837.503.335)</u>	<u>(892.092.146)</u>	<u>(1.729.595.481)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>4.325.661.765</u>	-	<u>4.325.661.765</u>
Số cuối năm	<u>4.222.053.105</u>	<u>1.076.388.890</u>	<u>5.298.441.995</u>

(\*) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VND tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Khu đất này có thời hạn sử dụng tới năm 2058.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. 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 và 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>			
Số đầu năm	-	(437.425.010)	(437.425.010)
Khấu hao trong năm	-	<u>(1.570.519.044)</u>	<u>(1.570.519.044)</u>
Số cuối năm	-	<u>(2.007.944.054)</u>	<u>(2.007.944.054)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>120.446.972.991</u>	<u>68.779.872.271</u>	<u>189.226.845.262</u>
Số cuối năm	<u>120.446.972.991</u>	<u>67.209.353.227</u>	<u>187.656.326.218</u>

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Nhóm 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, Việt Nam; 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, 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 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.

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.402.479.734
Khác	<u>13.179.180.271</u>	<u>7.720.343.009</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>66.911.660.005</u></b>	<b><u>61.122.822.743</u></b>

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho dự án đã được vốn hóa trong năm là 3.103.804.813 VND (năm 2016: 3.110.491.567 VND).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang ("Điền Gia Khang") (i)	49,00	176.000.000.000	49,00	176.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh ("Điền Gia Khánh") (ii)	49,00	75.000.000.000	49,00	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("Phát Đạt Ánh Dương") (iii)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Phú Hưng (iv)	49,90	(2.251.334.783)	49,90	(1.929.712.232)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>293.748.665.217</b>		<b>294.070.287.768</b>

- (i) Điền Gia Khang là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313294703 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của Điền Gia Khang tọa lạc tại Số 271/7B, Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Điền Gia Khang là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Điền Gia Khánh là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313428266 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của Điền Gia Khánh tọa lạc tại Số 271/7B, Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Điền Gia Khánh là kinh doanh bất động sản.
- (iii) Phát Đạt Ánh Dương là công ty cổ phần được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103013747 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Trụ sở chính đăng ký của Phát Đạt Ánh Dương tọa lạc tại Số 357-359 Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phát Đạt Ánh Dương là kinh doanh bất động sản.
- (iv) Phú Hưng là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của Phú Hưng tọa lạc tại 30 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 kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào Phú Hưng.

**14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

Số dư cuối năm thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1201465247 do SKHĐT Tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28 tháng 2 năm 2014 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hoạt động chính trong năm hiện tại của CML là đầu tư xây dựng khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT). Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty sở hữu 19,8% cổ phần của CML.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí quản lý căn hộ	11.711.809.547	-
Chi phí quảng cáo	4.871.306.448	286.785.006
Chi phí hoa hồng môi giới	3.801.263.949	14.495.820.399
Khác	682.639.281	958.076.371
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.067.019.225</u></b>	<b><u>15.740.681.776</u></b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	86.545.894.373	1.271.436.250
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	-	73.167.379.721
Khác	13.641.930.249	22.570.412.584
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>100.187.824.622</u></b>	<b><u>97.009.228.555</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	701.189.815.134	566.586.623.102
<i>Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") (*)</i>	595.141.256.792	-
<i>Khác</i>	106.048.558.342	566.586.623.102
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	-	50.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>701.189.815.134</u></b>	<b><u>616.586.623.102</u></b>

(\*) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư này thể hiện khoản tiền mà Big Gain đã ứng trước cho việc mua lại 196 căn hộ thuộc Block C của dự án The EverRich 2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	43.563.733.166	110.270.491.673	(111.537.968.354)	42.296.256.485
Thuế thu nhập cá nhân	5.123.812.400	6.702.535.743	(9.783.825.747)	2.042.522.396
Thuế giá trị gia tăng	3.400.146.492	127.166.521.919	(130.549.429.588)	17.238.823
Khác	228.877.654	420.336.639	(649.214.293)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.316.569.712</b>	<b>244.559.885.974</b>	<b>(252.520.437.982)</b>	<b>44.356.017.704</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	40.000	35.849.477.006	-	35.849.517.006
Thuế TNDN	1.788.469.068	21.799.162.381	(14.526.236.532)	9.061.394.917
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.788.509.068</b>	<b>57.648.639.387</b>	<b>(14.526.236.532)</b>	<b>44.910.911.923</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<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
Hoa hồng môi giới phải trả	20.297.566.999	2.997.284.563
Chi phí lãi vay	6.214.296.380	409.023.483.884
Khác	3.299.128.000	6.812.322.279
<b>Dài hạn</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>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>71.095.134.376</b>	<b>21.574.500.158</b>
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	52.960.495.310	18.794.751.245
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	14.490.455.153	-
Khác	3.644.183.913	2.779.748.913
<b>Dài hạn</b>	<b>6.041.132.313.462</b>	<b>278.513.801.294</b>
Phải trả theo HĐHTĐT (i) (ii)	6.027.000.000.000	-
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.132.313.462	8.513.801.294
Phải trả theo HĐHTKD	-	270.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.112.227.447.838</b>	<b>300.088.301.452</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E2/2017 có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Theo HĐHTĐT:
- Big Gain có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm 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 Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain có quyền chọn mua và Nhóm Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Nhóm Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Nhóm Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
  - Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Nhóm Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Big Gain cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, tổng số tiền Nhóm Công ty đã nhận được từ Big Gain liên quan đến HĐHTĐT này là 4.002.000.000.000 VND.

- (ii) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Nhóm 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, Việt Nam. Theo HĐHTĐT:
- Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Nhóm 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 Nhóm Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Dynamic có quyền chọn mua và Nhóm Công ty có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Nhóm Công ty trong hoạt động hợp tác đầu tư này với giá tương đương với 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Nhóm Công ty cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
  - Khi các điều kiện pháp lý của dự án được đáp ứng theo luật định, Nhóm Công ty có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác này cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, tổng số tiền Nhóm Công ty đã nhận được từ Dynamic liên quan đến HĐHTĐT này là 2.025.000.000.000 VND.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>434.359.131.796</b>	-	<b>(387.162.712.662)</b>	<b>47.196.419.134</b>
Vay từ bên khác (*)	47.775.085.539	-	(578.666.405)	47.196.419.134
Vay dài hạn đến hạn trả	386.584.046.257	-	(386.584.046.257)	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>2.807.288.002.150</b>	<b>64.477.350.000</b>	<b>(2.871.765.352.150)</b>	-
Trái phiếu phát hành	2.051.922.650.000	64.477.350.000	(2.116.400.000.000)	-
Vay từ các cá nhân	155.600.000.000	-	(155.600.000.000)	-
Vay từ ngân hàng	599.765.352.150	-	(599.765.352.150)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.241.647.133.946</b>	<b>64.477.350.000</b>	<b>(3.258.928.064.812)</b>	<b>47.196.419.134</b>

Trong đó:

Vay dài hạn từ bên liên quan  
(Thuyết minh số 30)

5.300.000.000

(5.300.000.000)

(i) Đây là khoản vay từ một công ty nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Nhóm Công ty. Khoản vay này chịu lãi suất 6%/năm và không có thời gian hoàn trả cố định.



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 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	VND
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	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 HĐQT	-	-	-	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
Số cuối năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	439.879.870.046	439.879.870.046
Trích lập quỹ	-	-	17.300.000.000	(31.700.000.000)	(14.400.000.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.108.000.000)	(2.108.000.000)
Số cuối năm	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	492.578.373.421	2.826.881.487.497

(\*) Vào ngày 24 tháng 5 năm 2017, Công ty đã phát hành 20.180.952 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 201.809.520.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2017 ngày 22 tháng 3 năm 2017 và Quyết định số 07/2017/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 4 năm 2017. Vào ngày 7 tháng 6 năm 2017, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 24 được cấp bởi SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.219.909.230.000 VND từ việc phát hành này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**22.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	221.990.923	201.809.971

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

**22.3 Lãi trên cổ phiếu**

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	439.879.870.046	242.519.592.739
Trừ: Thù lao HĐQT	(2.108.000.000)	(1.125.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(21.993.993.502)</u>	<u>(14.400.000.000)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	415.777.876.544	226.994.592.739
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	<u>221.990.923</u>	<u>221.990.923</u>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b> (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	<b><u>1.873</u></b>	<b><u>1.023</u></b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.873</u></b>	<b><u>1.023</u></b>

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để lại của năm trước theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2017 của Đại hội Cổ đông thường niên năm 2017 ngày 22 tháng 3 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm nay được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông nêu trên.

(\*\*) Tổng số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh cho việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong năm 2017.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.4 Cổ tức**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức đã công bố trong năm	201.809.520.000	100.617.585.500
Cổ tức đã trả trong năm	-	100.617.585.500
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	201.809.520.000	-

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>	<b>1.542.032.394.877</b>	<b>1.523.980.005.444</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.458.081.614.417	1.295.682.001.190
Doanh thu bán bất động sản	57.046.019.669	205.876.194.454
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.904.760.791	22.421.809.800
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>	<b>(215.406.237.704)</b>	<b>(27.314.421.600)</b>
Hàng bán bị trả lại	(205.717.795.286)	(27.314.421.600)
Giảm giá hàng bán	(9.688.442.418)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>1.326.626.157.173</u></b>	<b><u>1.496.665.583.844</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.302.369.759.342	1.295.682.001.190
Doanh thu bán bất động sản	(1.528.362.960)	178.561.772.854
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.784.760.791	22.421.809.800
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên khác	1.339.991.381.288	1.494.745.583.844
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	(13.365.224.115)	1.920.000.000

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn căn hộ	799.660.414.749	969.455.192.095
Giá vốn bán bất động sản	4.795.613.069	122.642.636.995
Giá vốn dịch vụ cung cấp	3.124.135.258	1.242.865.470
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>807.580.163.076</u></b>	<b><u>1.093.340.694.560</u></b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền cho vay	3.679.904.844	168.687.362
Khác	15.518.881	3.055.302.922
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.695.423.725</u></b>	<b><u>3.223.990.284</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>101.154.109.064</b>	<b>55.473.117.992</b>
Chi phí môi giới	79.671.870.745	30.001.981.542
Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng	8.601.168.387	8.440.533.603
Chi phí hội nghị cho khách hàng	5.045.812.260	-
Chi phí quảng cáo	3.406.575.637	14.146.240.525
Chi phí lương nhân viên	2.752.214.966	2.061.487.300
Khác	1.676.467.069	822.875.022
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>57.970.821.539</b>	<b>42.488.317.898</b>
Chi phí lương nhân viên	37.931.276.693	25.288.366.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.511.801.857	7.476.860.621
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.392.731.239	604.007.934
Chi phí khác	7.135.011.750	9.119.082.946
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>159.124.930.603</u></b>	<b><u>97.961.435.890</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.237.228.886	60.698.506.572
Chi phí nhân viên	40.676.709.167	27.357.650.697
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10 và 11)	2.392.731.239	604.007.934
Chi phí khác	8.818.261.311	9.301.270.687
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>159.124.930.603</u></b>	<b><u>97.961.435.890</u></b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi được chia từ HĐHTĐT (*)	180.000.000.000	-
Khác	14.137.535.123	646.192.514
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>194.137.535.123</u></b>	<b><u>646.192.514</u></b>

(\*) Đây là số tiền lãi phát sinh từ HĐHTĐT của dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam với T.A.M. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, hai bên đã tiến hành thanh lý HĐHTĐT trước thời hạn. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ chuyển giao toàn bộ quyền phát triển dự án này cho T.A.M và Nhóm Công ty sẽ thu lại phần vốn góp ban đầu và phần lãi thỏa thuận với số tiền là 180.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các 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 qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành ước tính	109.756.961.359	62.160.620.921
Thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	513.530.314	980.339.476
Chi phí thuế TNDN hiện hành	110.270.491.673	63.140.960.397
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>717.074.747</u>	<u>(1.230.519.920)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>110.987.566.420</u></b>	<b><u>61.910.440.477</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	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>550.867.436.466</u></b>	<b><u>304.430.033.216</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	110.162.138.780	60.935.782.151
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước (*)	513.530.314	980.339.476
Chi phí không được trừ	1.134.716.883	486.278.893
Chia lỗ từ công ty liên kết	64.324.510	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Lãi từ thanh lý công ty con	-	(163.297.124)
Phần lãi do giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết	-	(61.637.109)
Chi phí quảng cáo	<u>(887.144.067)</u>	<u>(267.025.810)</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>110.987.566.420</u></b>	<b><u>61.910.440.477</u></b>

(\*) Đây là số thuế điều chỉnh theo Quyết định Số 3723/QĐ-CT-XP ngày 4 tháng 8 năm 2017 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí quảng cáo	513.445.173	1.230.519.920	(717.074.747)	1.230.519.920
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>513.445.173</b>	<b>1.230.519.920</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(717.074.747)</b>	<b>1.230.519.920</b>

**30. 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 Nhóm Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

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

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



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Nhóm Công ty thanh toán tiền Nhóm Công ty mượn tiền mượn Tạm ứng công việc Hoàn ứng công việc	460.077.012.570 445.586.557.417 305.586.711.215 305.586.711.215	100.282.600.000 100.282.600.000 159.383.270.600 159.383.270.600
Phú Hưng	Công ty liên kết	Ứng trước để thanh lý các hợp đồng mua bán của dự án The EverRich 2 Thu tiền tạm ứng thanh lý các hợp đồng mua bán của dự án The EverRich 2 Hoàn trả tiền ứng trước mua căn hộ Trả trước tiền mua căn hộ Mượn tiền Thanh toán tiền mượn Chi phí tiện ích	1.548.908.385.303 1.031.000.000.000 327.891.614.697 201.991.823.310 10.000.000.000 10.000.000.000 317.159.579	- - - - - - 327.034.672
Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Hàng bán trả lại Thuê văn phòng	13.687.396.843 1.156.000.000	- 1.920.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Giảm giá tiền thuê văn phòng Khác	1.120.000.000 286.172.728	- 284.815.224
T.A.M (*)	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	1.222.250.000	-
	Bên liên quan	Lãi được chia từ HĐHTĐT	180.000.000.000	-

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ 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:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>					
T.A.M	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	60.000.000.000	-	-
Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thuê văn phòng Bán căn hộ	1.052.081.577	3.101.267.777	3.101.267.777
			-	12.954.006.800	12.954.006.800
			<b>61.052.081.577</b>	<b>16.055.274.577</b>	<b>16.055.274.577</b>
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>					
T.A.M	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	117.000.000.000	-	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>					
Phú Hưng	Công ty liên kết	Ứng trước Chi phí tiện ích	517.908.385.303	-	-
T.A.M	Bên liên quan	Lãi được chia từ HĐHTĐT	90.000.000.000	-	-
			<b>607.908.385.303</b>	<b>86.399.310</b>	<b>86.399.310</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>					
Trường Phát Lộc	Bên liên quan	HĐHTĐT	126.400.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
T.A.M	Bên liên quan	HĐHTĐT	100.939.751.900	-	-
			<b>227.339.751.900</b>	<b>125.000.000.000</b>	<b>125.000.000.000</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>					
Phú Hưng	Công ty liên kết	Trả trước tiền mua căn hộ	-	50.000.000.000	50.000.000.000



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ 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 (tiếp theo):

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Nhóm Công ty mượn tiền	14.490.455.153	-
<b>Vay</b>				
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Bên liên quan	Vay	-	1.900.000.000
Ông Võ Minh Hân	Bên liên quan	Vay	-	1.700.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	-	1.700.000.000
			-	<b>5.300.000.000</b>

(\*) T.A.M là bên liên quan của Nhóm Công ty kể từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Năm nay	VND Năm trước
<i>HDQT</i>		
Thù lao và thưởng	1.448.000.000	1.125.000.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	8.472.000.000	6.210.108.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.920.000.000</b>	<b>7.335.108.000</b>

**31. CÁC CAM KẾT**

**31.1 Cam kết đầu tư**

Chi tiết các khoản cam kết của Nhóm Công ty như sau:

	<i>Mối quan hệ</i>	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án		103.551.925.451	309.805.821.087
Cam kết góp vốn		249.158.084.832	172.000.000.000
<i>Phát Đạt Ánh Dương</i>	<i>Công ty liên kết</i>	113.400.000.000	113.400.000.000
<i>Phú Hưng</i>	<i>Công ty liên kết</i>	100.000.000.000	49.900.000.000
<i>Đoàn Ánh Dương</i>		24.000.000.000	-
<i>Điền Gia Khánh</i>	<i>Công ty liên kết</i>	8.300.000.000	8.300.000.000
<i>Mình Hoàng</i>		3.058.084.832	-
<i>Điền Gia Khang</i>	<i>Công ty liên kết</i>	400.000.000	400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>352.710.010.283</b>	<b>481.805.821.087</b>

**31.2 Cam kết khác**

Như đã trình bày ở *Thuyết minh số 8*, Nhóm Công ty có cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Phú Hưng theo thỏa thuận chấm dứt HĐHTKD. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm Công ty và Phú Hưng đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị của các nghĩa vụ nợ phát sinh từ HĐHTKD đã ký. Khi các nghĩa vụ nợ này được xác định, các bên sẽ thực hiện thanh lý HĐHTKD. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ nợ có thể phát sinh vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tuy nhiên, nghĩa vụ nợ này khi phát sinh sẽ được bên tham gia HĐHTKD với Nhóm Công ty đóng góp (*Thuyết minh số 20*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Nhóm Công ty đã ký Biên bản thanh lý HĐHTKD số 01/BBTL/PDR-CRE&AGI với CRE & AGI liên quan đến Thỏa thuận chấm dứt HĐHTKD đã ký kết trước đó (*Thuyết minh số 8*). Theo đó, Nhóm Công ty có nghĩa vụ thanh toán các chi phí liên quan đến việc thanh lý HĐHTKD này với số tiền là 350.000.000.000 VND. Tuy nhiên, số tiền này sẽ được bên tham gia HĐHTKD với Nhóm Công ty đóng góp (*Thuyết minh số 20*).

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

Võ Văn Giáp  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 3 năm 2018