



**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 2018**

**Ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**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 2018**

**Ngày 31 tháng 12 năm 2018**



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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 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 - 30



# 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  
Điều chỉnh lần 2  
Điều chỉnh lần 3  
Điều chỉnh lần 4  
Điều chỉnh lần 5  
Điều chỉnh lần 6  
Điều chỉnh lần 7  
Điều chỉnh lần 8  
Điều chỉnh lần 9  
Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004  
16 tháng 11 năm 2005  
11 tháng 7 năm 2006  
19 tháng 12 năm 2006  
23 tháng 4 năm 2007  
24 tháng 5 năm 2007  
29 tháng 11 năm 2007  
23 tháng 1 năm 2008  
29 tháng 2 năm 2008  
29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11  
Điều chỉnh lần 12  
Điều chỉnh lần 13  
Điều chỉnh lần 14  
Điều chỉnh lần 15  
Điều chỉnh lần 16  
Điều chỉnh lần 17  
Điều chỉnh lần 18  
Điều chỉnh lần 19  
Điều chỉnh lần 20  
Điều chỉnh lần 21  
Điều chỉnh lần 22  
Điều chỉnh lần 23  
Điều chỉnh lần 24  
Điều chỉnh lần 25

27 tháng 8 năm 2009  
4 tháng 12 năm 2009  
4 tháng 5 năm 2010  
13 tháng 9 năm 2010  
22 tháng 10 năm 2010  
3 tháng 11 năm 2010  
28 tháng 1 năm 2011  
11 tháng 8 năm 2011  
22 tháng 9 năm 2011  
16 tháng 5 năm 2012  
15 tháng 8 năm 2012  
04 tháng 9 năm 2015  
01 tháng 10 năm 2015  
07 tháng 06 năm 2017  
05 tháng 06 năm 2018

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, 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt	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
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 - 2018 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 - 2018 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 2018.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018

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 - 2018 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 - 2018; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2018 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 - 2018 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 - 2018 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý IV - 2018 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2018 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2018 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 18 tháng 01 năm 2019



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.050.298.505.590</b>	<b>7.860.010.625.298</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>189.341.108.610</b>	<b>144.054.693.984</b>
111	1. Tiền		189.341.108.610	144.054.693.984
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.987.986.155.701</b>	<b>1.578.903.070.849</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	877.410.270.588	236.287.708.511
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	759.480.588.629	690.230.052.651
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	354.908.379.358	656.526.367.981
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(3.813.082.874)	(4.141.058.294)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>5.865.813.659.699</b>	<b>6.089.786.830.966</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.865.813.659.699	6.089.786.830.966
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.157.581.580</b>	<b>47.266.029.499</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	3.227.850.322	2.355.117.576
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	249.242.268	35.849.517.006
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	3.680.488.990	9.061.394.917
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.007.127.697.526</b>	<b>2.088.844.517.292</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>1.218.785.810.900</b>	<b>1.459.408.639.650</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	136.493.450.000	159.372.177.750
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	6	-	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	7	1.082.292.360.900	1.300.036.461.900
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>10.533.573.446</b>	<b>8.058.761.804</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	8.670.954.220	2.760.319.809
222	Nguyên giá		16.207.907.380	8.527.551.925
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.536.953.160)	(5.767.232.116)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.862.619.226	5.298.441.995
228	Nguyên giá		3.171.378.036	7.028.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.308.758.810)	(1.729.595.481)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>81.803.718.760</b>	<b>187.656.326.218</b>
231	1. Nguyên giá		85.069.855.272	189.664.270.272
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.266.136.512)	(2.007.944.054)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>772.508.399.839</b>	<b>66.911.660.005</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	772.508.399.839	66.911.660.005
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>345.228.665.217</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	-	293.748.665.217
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	51.480.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>923.496.194.581</b>	<b>21.580.464.398</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	923.019.095.140	21.067.019.225
262	4. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		477.099.441	513.445.173
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.057.426.203.116</b>	<b>9.948.855.142.590</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.545.416.025.972</b>	<b>7.121.973.655.093</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>791.599.019.356</b>	<b>1.080.841.341.631</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	314.787.140.795	100.187.824.622
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	10.173.673.983	701.189.815.134
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	106.181.585.959	44.356.017.704
314	4. Phải trả người lao động		4.723.195.905	3.703.172.029
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	77.744.554.568	100.108.893.586
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	266.522.206.379	71.095.134.376
320	7. Vay ngắn hạn	20	-	47.196.419.134
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.466.661.767	13.004.065.046
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.753.817.006.616</b>	<b>6.041.132.313.462</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	-	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	6.753.817.006.616	6.041.132.313.462
338	3. Vay dài hạn	20	-	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.512.010.177.144</b>	<b>2.826.881.487.497</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>3.512.010.177.144</b>	<b>2.826.881.487.497</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.663.890.070.000	2.219.909.230.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		124.713.584.076	102.713.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		646.250.223.068	492.578.373.421
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		5.545.844.196	54.146.503.375
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		640.704.378.872	438.431.870.046
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		65.476.000.000	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.057.426.203.116</b>	<b>9.948.855.142.590</b>



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018

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	1.699.436.335.486	232.893.781.487	2.147.709.342.141	1.326.626.157.173
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.299.785.505.649)	(127.999.137.707)	(1.466.558.349.018)	(807.580.163.076)
20	3. Lợi nhuận gộp		399.650.829.837	104.894.643.780	681.150.993.123	519.045.994.097
21	4. Doanh thu tài chính	24	2.233.539.681	3.298.393.197	4.553.150.351	3.695.423.725
22	5. Chi phí tài chính	24	-	-	-	(878.810.109)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	(638.810.109)
24	6. Chi phí bán hàng	25	(10.622.925.295)	(20.586.248.156)	(41.308.040.594)	(101.154.109.064)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(24.948.204.759)	(19.933.924.192)	(79.574.505.689)	(57.970.821.539)
26	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		-	8.388.217.755	-	(321.622.551)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		366.313.239.464	76.061.082.384	564.821.597.191	362.416.054.559
31	12. Thu nhập khác	26	5.384.569.873	183.605.637.058	198.454.186.942	194.137.535.123
32	13. Chi phí khác	26	(2.035.346.132)	(1.660.483.508)	(4.511.389.864)	(5.686.153.216)
40	14. Lợi nhuận khác		3.349.223.741	181.945.153.550	193.942.797.078	188.451.381.907
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		369.662.463.205	258.006.235.934	758.764.394.269	550.867.436.466
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(71.351.194.001)	(49.864.393.081)	(114.820.540.729)	(110.270.491.673)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		32.895.545	(50.762.768)	(36.345.732)	(717.074.747)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế		298.344.164.749	208.091.080.085	643.907.507.808	439.879.870.046
	Phân bổ cho:					
61	18.1. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		298.344.164.749	208.091.080.085	643.907.507.808	439.879.870.046
62	18.2. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		-	-	-	-
70	19. Lãi trên cổ phiếu		1.118	515	2.415	1.081



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>369.662.463.205</b>	<b>258.006.235.934</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Hao mòn	10.11.12	(229.734.288)	(437.927.966)
03	Trích lập dự phòng		-	255.493.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.233.539.681)	(3.298.393.197)
06	Chi phí lãi vay		-	-
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>367.199.189.236</b>	<b>254.525.407.771</b>
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		530.865.021.412	(1.514.579.118.086)
10	Tăng hàng tồn kho		(134.541.394.054)	242.645.255.563
11	Tăng các khoản phải trả		300.940.858.542	4.775.606.027.110
12	Giảm chi phí trả trước		15.017.179.722	(2.262.276.110)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(1.511.151.475.006)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27	-	(51.285.632.067)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	(5.703.947.410)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.319.271.694)	(3.738.897.439)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.075.161.583.164</b>	<b>2.184.055.344.326</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		(259.014.325)	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		119.059.556.440	-
25	Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		2.233.539.681	3.298.393.197
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>121.034.081.796</b>	<b>3.298.393.197</b>
	<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		5.980.000.000	64.477.350.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.056.991.706.980)	(2.264.932.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	170.775.000
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(1.051.011.706.980)</b>	<b>(2.200.283.875.000)</b>



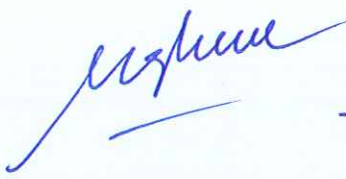
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		145.183.957.980	(12.930.137.477)
60	Tiền đầu kỳ		44.157.150.630	156.984.831.461
70	Tiền cuối kỳ	4	189.341.108.610	144.054.693.984



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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:

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 07 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 04 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 05 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 01 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 02 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 08 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

04 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

04 tháng 05 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 09 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

03 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 01 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 08 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 09 năm 2011

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 05 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 08 năm 2012

Điều chỉnh lần 22

04 tháng 09 năm 2015

Điều chỉnh lần 23

01 tháng 10 năm 2015

Điều chỉnh lần 24

07 tháng 06 năm 2017

Điều chỉnh lần 25

05 tháng 06 năm 2018

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, sàn 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 2018 là 190 (ngày 31 tháng 12 năm 2017:168).



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức*

Công ty có bốn (04) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2018 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 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 đường Đào Trí, Khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

- *Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")*

ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 04 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 17, Lô C, khu tái định cư, khu phố 5, Thị Trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là Xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản.

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

- *Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Coinin ("Coinin")*

Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 271/16 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình.

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

- *Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phú Hưng ("Phú Hưng")*

Phú Hưng là công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của Phú Hưng tọa lạc tại số 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Phú Hưng là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 26 tháng 04 năm 2018, Phú Hưng nhận được GCNĐKDN điều chỉnh do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc chuyển đổi hình thức kinh doanh của Phú Hưng từ công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

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

## 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 - 2018 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 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);



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

- 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 - 2018 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 - 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2018 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2018 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 - 2018 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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 - 2018 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 - 2018 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 - 2018 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 - 2018.

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.





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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 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 - 2018 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 - 2018 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 - 2018.

### 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 - 2018 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 - 2018 khi phát sinh.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### 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 - 2018.

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.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### 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 - 2018. 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 - 2018 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.

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 - 2018 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.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### 3.14 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.

### 3.15 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.

### 3.16 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.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

### 3.17 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.

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 thuần 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 4. TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	112.809.853	87.679.956
Tiền gửi ngân hàng	189.228.298.757	143.967.014.028
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>189.341.108.610</u></b>	<b><u>144.054.693.984</u></b>

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>877.410.270.588</b>	<b>236.287.708.511</b>
Công ty TNHH TM DV T.A.M	77.089.172.092	60.000.000.000
Công ty TNHH MTV DV Quản Lý Toàn Tâm	4.785.609.500	48.744.884.500
Công ty CP TV-XD TM Thiên Minh	419.425.589.072	-
Công ty TNHH BĐS Xuân Thành	-	37.899.663.000
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Vĩnh Hội	24.200.000.000	26.400.000.000
Công ty CP KD Bất động sản Minh Hoàng	25.135.776.394	-
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	13.951.350.000	-
Đoàn Thị Tráng	32.648.000.000	-
Phạm Thanh Điền	71.000.000.000	-
Khách hàng khác	209.174.773.530	63.243.161.011
<b>Dài hạn</b>	<b>136.493.450.000</b>	<b>159.372.177.750</b>
Công ty CP KD Bất động sản Minh Hoàng	-	42.372.177.750
Công ty TNHH TMDV T.A.M	117.000.000.000	117.000.000.000
Công ty TNHH MTV DV Quản Lý Toàn Tâm	19.493.450.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.013.903.720.588</u></b>	<b><u>395.659.886.261</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.813.082.874)	(4.141.058.294)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>1.010.090.637.714</u></b>	<b><u>391.518.827.967</u></b>

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>759.480.588.629</b>	<b>690.230.052.651</b>
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	174.188.023.851	174.340.420.229
Công ty Cổ Phần Địa ốc Tam Bình	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ Phần Địa ốc Tân Hoàng	223.000.000.000	223.000.000.000
Cty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	62.576.147.735	68.237.428.763
Công ty Cổ Phần Đức Khải	67.051.706.000	-
Khác	32.664.711.043	24.652.203.659
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>759.480.588.629</u></b>	<b><u>690.230.052.651</u></b>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>354.908.379.358</b>	<b>656.526.367.981</b>
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	-	10.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M	-	90.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phú Hưng	9.287.082.235	517.908.385.303
Trung Tâm Dịch Vụ Đầu Giá Tài Sản	132.400.000.000	-
Công ty CP Kinh Doanh Bất Động Sản Minh Hoàng	50.000.000.000	-
Công ty CP TM VTB Trường Phát Lộc	80.000.000.000	-
Ký cược ký quỹ	6.600.000.000	-
Khác	76.621.297.123	38.617.982.678
<b>Dài hạn</b>	<b>1.082.292.360.900</b>	<b>1.300.036.461.900</b>
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	9.000.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ( <i>Thuyết minh 28</i> ) (i)	126.400.000.000	126.400.000.000
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)	361.400.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đoàn ánh Dương Phú Quốc (iv)	446.000.000.000	476.000.000.000
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	-
Khác	4.609.000	78.696.710.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.437.200.740.258</u></b>	<b><u>1.956.562.829.881</u></b>

(i) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2015, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("BCC") có thời hạn 3 năm 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 BCC, 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.

Vào ngày 20 tháng 09 năm 2018, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng. Theo đó, Công ty sẽ thu lại phần vốn góp và hưởng lợi nhuận được chia với số tiền là 125.000.000.000 VND.

(ii) Vào ngày 12 tháng 04 năm 2016, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("BCC") 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 tọa lạc tại địa chỉ 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo BCC, Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ khoản vốn đã đầu tư vào dự án.

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, hai Bên đã thanh lý Hợp đồng trước thời hạn. Theo đó, Công ty giao toàn quyền phát triển dự án 239 Cách Mạng Tháng 8 cho Công ty T.A.M và sẽ thu lại phần vốn góp ban đầu cùng với phần lãi thỏa thuận là 180.000.000.000 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu xong phần lãi thỏa thuận là 180.000.000.000 VND.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

(iii) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2017, Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") với Công ty CP KD BĐS Minh Hoàng liên quan đến việc khai thác kinh doanh sản phẩm thương mại và văn phòng của dự án Millennium tọa lạc tại số 132 Bến Văn Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo BCC, Công ty đã thực hiện góp vốn với số tiền 500.000.000.000 VND và sẽ nhận được phần lợi nhuận thực tế phát sinh từ việc kinh doanh nêu trên.

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, số dư của BCC này là 361.400.000.000 VND và Công ty được chia lợi nhuận sau thuế với số tiền 65.000.000.000 VND.

(iv) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty ký Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") với Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc 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 Phúc Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn tham gia. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, số tiền đã chuyển theo HĐHTĐT này là 446.000.000.000 VND.

## 8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bất động sản (*)	5.865.341.180.580	6.089.306.979.559
Hàng hóa	472.479.119	479.851.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.865.813.659.699</u></b>	<b><u>6.089.786.830.966</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	3.593.255.243.078	4.290.528.718.898
Dự án The EverRich 3 (ii)	2.051.827.016.256	1.545.661.117.204
Dự án The EverRich Infinity (iii)	-	143.905.122.710
Dự án Bàu Cả (iv)	98.559.426.839	19.845.061.918
Dự án Trung tâm TDTT PDP (v)	72.633.584.240	40.568.907.458
Dự án khác	49.065.910.167	48.798.051.371
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.865.341.180.580</u></b>	<b><u>6.089.306.979.559</u></b>

Chi tiết các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

### (i) Dự án The River City (The EverRich 2)

Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng. Dự án The River City (The EverRich 2) đã xây dựng xong phần móng cọc Block A, B, C, D và đang thi công móng cọc Block L.

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký biên bản thanh lý các HĐHTKD với Công ty CP Tư vấn CRE & AGI và Phú Hưng liên quan đến việc hợp tác đầu tư để xây dựng và quản lý kinh doanh dự án.

Công ty đã ký HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain và khi đủ điều kiện chuyển nhượng thì sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng Dự án cho Big Gain



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

### (i) Dự án The River City (The EverRich 2) (tiếp theo)

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng Dự án. Khi Dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định và toàn bộ giá trị hàng tồn kho liên quan đến Dự án sẽ giảm.

### (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, tiền sử dụng đất đã nộp cho nhà nước, 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 - 2018, các lô đất nền của Khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

Công ty đã ký HĐHTĐT với Công ty TNHH Dynamic Innovation và khi đủ điều kiện chuyển nhượng thì sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng Dự án cho Dynamic Innovation.

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng Dự án. Khi Dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định và toàn bộ giá trị hàng tồn kho liên quan đến Dự án sẽ giảm.

### (iii) Dự án The EverRich Infinity

Dự án này tọa lạc tại số 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV - 2018, dự án đã hoàn thành và bàn giao toàn bộ cho khách hàng theo hợp đồng mua bán đã ký.

### (iv) Dự án Bàu Cả

Dự án này là dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả 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 - 2018, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

### (v) 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 Điền bù giải tỏa – Công ty CP PT BĐS Phát Đạt. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV - 2018, dự án chủ yếu bao gồm phí tư vấn, khảo sát, quản lý và bảo lãnh thực hiện dự án.

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.227.850.322</b>	<b>2.355.117.576</b>
Chi phí quảng cáo	685.550.772	1.093.379.026
Khác	2.542.299.550	1.261.738.550
<b>Dài hạn</b>	<b>923.019.095.140</b>	<b>21.067.019.225</b>
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (River City) (*)	915.331.115.914	-
Chi phí quản lý căn hộ Block C-The EverRich 2	3.382.434.585	-
Chi phí quảng cáo	2.684.144.642	4.676.247.968
Chi phí hoa hồng môi giới	-	3.801.263.949
Khác	1.621.399.999	12.589.507.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>926.246.945.462</b>	<b>23.422.136.801</b>

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.301.132.387	5.226.419.538	8.527.551.925
Mua trong kỳ	<u>38.455.455</u>	<u>7.641.900.000</u>	<u>7.680.355.455</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>3.339.587.842</u>	<u>12.868.319.538</u>	<u>16.207.907.380</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	2.244.925.203	3.066.637.720	5.311.562.923
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(2.288.082.466)	(3.479.149.650)	(5.767.232.116)
Hao mòn trong kỳ	<u>(363.082.738)</u>	<u>(1.406.638.306)</u>	<u>(1.769.721.044)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>(2.651.165.204)</u>	<u>(4.885.787.956)</u>	<u>(7.536.953.160)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>688.422.638</u>	<u>7.982.531.582</u>	<u>8.670.954.220</u>

### 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	5.059.556.440	1.968.481.036	7.028.037.476
Mua trong kỳ	-	1.202.897.000	1.202.897.000
Giảm trong kỳ (*)	<u>(5.059.556.440)</u>	-	<u>(5.059.556.440)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>-</u>	<u>3.171.378.036</u>	<u>3.171.378.036</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(837.503.335)	(892.092.146)	(1.729.595.481)
Hao mòn trong kỳ	<u>(94.974.605)</u>	<u>(416.666.664)</u>	<u>(511.641.269)</u>
Thanh lý tài sản	<u>932.477.940</u>	-	<u>932.477.940</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>-</u>	<u>(1.308.758.810)</u>	<u>(1.308.758.810)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>-</u>	<u>1.862.619.226</u>	<u>1.862.619.226</u>

(\*) Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất tọa lạc tại phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Vào ngày 26 tháng 12 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng QSDĐ này cho bà Đoàn Thị Tráng theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 2621/HDCNQSDĐ/PĐ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	120.446.972.991	69.217.297.281	189.664.270.272
Tăng trong năm	6.475.163.022	2.930.421.978	9.405.585.000
Giảm trong năm	<u>(113.140.000.000)</u>	<u>(860.000.000)</u>	<u>(114.000.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>13.782.136.013</u>	<u>71.287.719.259</u>	<u>85.069.855.272</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	-	(2.007.944.054)	(2.007.944.054)
Hao mòn trong kỳ	(45.360.160)	(1.585.314.062)	(1.630.674.222)
Thanh lý trong kỳ	-	372.481.764	372.481.764
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>(45.360.160)</u>	<u>(3.220.776.352)</u>	<u>(3.266.136.512)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>120.446.972.991</u>	<u>67.209.353.227</u>	<u>187.656.326.218</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>13.736.775.853</u>	<u>68.066.942.907</u>	<u>81.803.718.760</u>

Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VND tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vào ngày 31 tháng 10 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng nhà và QSDĐ này cho Ông Phạm Thanh Điền theo hợp đồng số 023970.

Quyền sử dụng đất với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 & B2 tại dự án The EverRich 1, số 968 Đường 3/2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quyền sử dụng đất với giá trị 6.475.163.022 VND tương ứng với quyền sở hữu phần diện tích tầng hầm thuộc chủ đầu tư tại dự án The EverRich Infinity, số 290 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.732.479.734
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.171.734.009	6.214.296.380
Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Cụm CN Hàm Ninh	398.094.823.275	-
Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội khu I (Khu Cổ Đại)	307.445.988.906	-
Khác	<u>6.063.373.915</u>	<u>6.964.883.891</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>772.508.399.839</u></b>	<b><u>66.911.660.005</u></b>





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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	%	Số tiền VND	%	Số tiền VND
Công ty CP PT BĐS Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD) (i)	-	- 48.00		45.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang (ĐGKG) (ii)	-	- 49.00		176.000.000.000
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh (ĐGKH) (iii)	-	- 49.00		75.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Phú Hưng (PH) (iv)	-	- 49,90		(2.251.334.783)
Công ty TNHH ĐT Xây Dựng Công trình PĐP ("PĐP") (v)	49,00	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>-</b>		<b>293.748.665.217</b>

- (i) PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD 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. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi khoản vốn góp này.
- (ii) ĐGKG là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 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. Hoạt động chính của ĐGKG là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi khoản vốn góp này.
- (iii) ĐGKH là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD 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. Hoạt động chính của ĐGKH là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi khoản vốn góp này.
- (iv) PH là công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của PH tọa lạc tại số 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của PH là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 01 tháng 02 năm 2018, Công ty Phát Đạt nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 100% vốn của PH và PH đã trở thành công ty con của Phát Đạt.
- (v) PĐP là công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018. Trụ sở chính đăng ký của PĐP tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của PĐP là xây dựng, xây dựng công trình giao thông, cầu đường, kinh doanh bất động sản.

## 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Vĩnh Hội	264.925.416.441	-
Công ty CP TM DV Đất Mới	5.699.012.385	-
Công ty TNHH Xây Dựng Đồng Khánh	28.544.533.703	-
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	10.837.593.182	86.545.894.373
Khác	4.780.585.084	13.641.930.249
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>314.787.140.795</b>	<b>100.187.824.622</b>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng thi công xây dựng công trình trên đất tại Dự án The EverRich 3 và phí cấp GCN quyền sở hữu căn hộ của Dự án The EverRich Infinity.

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Khách hàng Dự án	10.173.673.983	701.189.815.134
Khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.173.673.983</b>	<b>701.189.815.134</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Phải nộp</b>	<b>106.181.585.959</b>	<b>44.356.017.704</b>
Thuế TNDN	65.226.904.486	42.296.256.485
Thuế thu nhập cá nhân	560.934.835	2.042.522.396
Thuế giá trị gia tăng	40.393.746.638	-
Thuế khác	-	17.238.823
<b>Phải thu</b>	<b>3.929.731.258</b>	<b>44.910.911.923</b>
Thuế TNDN	3.639.767.632	9.061.394.917
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	249.242.268	35.849.517.006
Thuế thu nhập cá nhân	40.721.358	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>102.251.854.701</b>	<b>(554.894.219)</b>

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>77.744.554.568</b>	<b>100.108.893.586</b>
Chi phí xây dựng	65.969.868.741	70.297.902.207
Chi phí lãi vay	7.032.367.645	6.214.296.380
Chi phí môi giới, bán hàng	-	20.297.566.999
Chi phí khác	4.742.318.182	3.299.128.000
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.744.554.568</b>	<b>100.108.893.586</b>

## 19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>266.522.206.379</b>	<b>71.095.134.376</b>
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh 27</i> )	-	14.490.455.153
Công Ty CP Tư Vấn CRE & AGI	80.000.000.000	-
Chi phí bảo trì và ký quỹ của các dự án	50.649.973.401	52.960.495.310
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	128.210.396.000	-
Khác	7.661.836.978	3.644.183.913
<b>Dài hạn</b>	<b>6.753.817.006.616</b>	<b>6.041.132.313.462</b>
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 ("HĐHTĐT") (i)	4.571.317.006.616	4.002.000.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 3 ("HĐHTĐT") (ii)	2.152.500.000.000	2.025.000.000.000
Dự án Khu đô thị DL sinh thái Nhơn Hội_Bình Định (iii)	30.000.000.000	-
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	-	14.132.313.462
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.020.339.212.995</b>	<b>6.112.227.447.838</b>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

## 19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu Tư BIG GAIN liên quan đến việc phát triển 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.
- (ii) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH DYNAMIC INNOVATION liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Vào ngày 06 tháng 11 năm 2018, Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với Bà Lê Thị Vĩnh Phúc về việc góp vốn đầu tư để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các phân khu số 2,4,9 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

## 20. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Vay ngắn hạn</b>	-	<b>47.196.419.134</b>
Vay từ ngân hàng (i)	-	-
Vay từ bên khác (ii)	-	47.196.419.134
<b>Vay dài hạn</b>	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>47.196.419.134</b>

### (i) Vay từ ngân hàng

Trong kỳ Công ty có phát sinh khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam số tiền 1.056.991.706.980 VND, được thế chấp bằng quyền phát triển dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 với mục đích thanh toán các chi phí: đền bù, giải tỏa, nộp tiền sử dụng đất, chi trả tiền bồi thường phải trả cho bên thứ ba có liên quan nhằm hoàn thiện pháp lý Dự án Khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7 (The EverRich 2) và Dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (The EverRich 3).

Lãi suất cố định suốt thời gian vay là 11%/năm, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay.

Vào ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã hoàn trả hết gốc và lãi của khoản vay này.

### (ii) Vay từ bên khác

Một khoản vay từ một công ty có số dư nợ vay là 47.196.419.134 VND. Khoản vay này nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã hoàn trả hết khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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>VND</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
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)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(2.108.000.000)	(2.108.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	<b>2.219.909.230.000</b>	<b>11.680.300.000</b>	<b>102.713.584.076</b>	<b>492.578.373.421</b>	<b>2.826.881.487.497</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2018	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	492.578.373.421	2.826.881.487.497
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	643.907.507.808	643.907.507.808
Trích lập quỹ	-	-	22.000.000.000	(44.000.000.000)	(22.000.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	443.980.840.000	-	-	(443.980.840.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(2.048.000.000)	(2.048.000.000)
Giảm khác	-	-	-	(206.818.161)	(206.818.161)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<b>2.663.890.070.000</b>	<b>11.680.300.000</b>	<b>124.713.584.076</b>	<b>646.250.223.068</b>	<b>3.446.534.177.144</b>

Công ty đã trích Quỹ Đầu tư phát triển là 22.000.000.000 VND; Quỹ Khen thưởng và phúc lợi là 22.000.000.000 VND; thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20%/ vốn điều lệ theo Nghị quyết số 01/HĐĐCĐ-NQ.2018 ngày 30/03/2018 của cuộc họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2018.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	266.389.007	221.990.923
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	266.389.007	221.990.923
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

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

	VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	234.876.222.222	-
Doanh thu bán đất nền	151.984.675.609	5.322.812.005
Doanh thu bán căn hộ	1.298.534.748.835	213.266.921.682
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.040.688.820	14.304.047.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.699.436.335.486</b>	<b>232.893.781.487</b>
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh 28)	43.372.742.305	(1.084.000.000)

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

	VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
Giá vốn bất động sản đầu tư	127.349.574.346	-
Giá vốn đất nền	60.491.957.733	5.632.952.159
Giá vốn căn hộ	1.104.487.260.004	119.898.798.318
Giá vốn dịch vụ cung cấp	7.456.713.566	2.467.387.230
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.299.785.505.649</b>	<b>127.999.137.707</b>

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

	VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
Doanh thu tài chính	2.233.539.681	3.298.393.197
Lãi tiền gửi	2.233.539.681	3.298.393.197
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Chi phí tài chính	-	-

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

	VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>10.622.925.295</b>	<b>20.586.248.156</b>
Chi phí lương	1.127.286.896	656.370.348
Chi phí môi giới	(1.096.984.295)	15.176.200.632
Chi phí quảng cáo	10.503.514.418	878.374.606
Chi phí bán hàng, tổ chức sự kiện	-	2.695.494.588
Chi phí khác	89.108.276	1.179.807.982
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>24.948.204.759</b>	<b>19.933.924.192</b>
Chi phí lương	11.053.527.395	12.334.698.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.894.677.364	7.599.225.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.571.130.054</b>	<b>40.520.172.348</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.384.569.873</b>	<b>183.605.637.058</b>
Thu nhập từ hợp tác đầu tư	-	3.605.637.058
Thu nhập khác	5.384.569.873	180.000.000.000
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.035.346.132</b>	<b>1.660.483.508</b>
Chi phí khác	2.035.346.132	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 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 Quý IV - 2018 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 - 2018 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 - 2018:

	VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>369.695.358.750</b>	<b>258.006.235.934</b>
Lỗi từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ</b>	<b>369.695.358.750</b>	<b>258.006.235.934</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>71.351.194.001</b>	<b>49.864.393.081</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	4.391.850.289	19.732.861.747
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	71.351.194.001	49.864.393.081
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(10.516.139.804)	(35.469.556.492)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>65.226.904.486</b>	<b>34.127.698.336</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	65.226.904.486	43.189.093.253
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	-	(9.061.394.917)





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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:**

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2018</i>
Công ty CP ĐT TM DV T.A.M	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ QLDA Doanh thu dịch vụ khác	465.538.265 132.800.000
Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan	Doanh thu CN QSDĐ	42.774.404.040

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2018</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thuê văn phòng	1.011.582.863
Công ty CP ĐT TM DV T.A.M	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	55.000.000.000
Công ty CP ĐT TM DV T.A.M	Bên liên quan	Bán sản phẩm	21.431.000.000
Công ty CP ĐT TM DV T.A.M	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý dự án	658.172.092
<b><i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i></b>			
Công ty CP ĐT TM DV T.A.M	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	117.000.000.000
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Lãi được chia từ HĐHTĐT	80.000.000.000
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	BCC	126.400.000.000
Công ty CP ĐT TM DV T.A.M	Bên liên quan	BCC	100.939.751.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2018 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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:

	VND	
	Quý IV năm 2018	Quý IV năm 2017
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	624.000.000	512.000.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	<u>2.490.000.000</u>	<u>2.654.979.500</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.114.000.000</u></b>	<b><u>3.166.979.500</u></b>

**29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 97.067.244.677 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 103.551.925.451 VND) 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.

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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 18 tháng 01 năm 2019



THE  
EVER *R*ICH

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)