

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

Báo cáo tài chính riêng

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



**EY**

**Building a better  
working world**

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

Báo cáo tài chính riêng

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



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	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 số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

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

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

Hoạt động chính trong 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 Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn 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 Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 vào ngày 14 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60822566/20264303

## **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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), được lập ngày 14 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 14 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.049.201.789.818</b>	<b>7.859.954.917.478</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>189.262.235.861</b>	<b>144.048.505.164</b>
111	1. Tiền		189.262.235.861	144.048.505.164
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.990.898.043.936</b>	<b>1.578.902.718.849</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	875.041.196.088	236.287.708.511
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	757.480.588.629	690.229.700.651
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	362.189.342.093	656.526.367.981
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.813.082.874)	(4.141.058.294)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>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>3.227.850.322</b>	<b>47.216.862.499</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	18	-	35.800.350.006
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	-	9.061.394.917
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.074.130.644.928</b>	<b>2.222.095.852.075</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.221.107.626.916</b>	<b>1.459.408.639.650</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	136.493.450.000	159.372.177.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.084.614.176.916	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 khấu hao 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 khấu hao lũy kế		(3.266.136.512)	(2.007.944.054)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>66.967.587.658</b>	<b>66.911.660.005</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	66.967.587.658	66.911.660.005
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>770.624.000.000</b>	<b>478.480.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	770.624.000.000	131.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	-	296.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	-	51.480.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>923.094.138.148</b>	<b>21.580.464.398</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	922.649.934.252	21.067.019.225
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	444.203.896	513.445.173
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.123.332.434.746</b>	<b>10.082.050.769.553</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.675.993.635.393</b>	<b>7.252.963.655.093</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>922.176.628.777</b>	<b>1.211.831.341.631</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	312.319.669.073	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	106.082.031.346	44.356.017.704
314	4. Phải trả người lao động		4.617.329.661	3.703.172.029
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	78.204.554.568	100.108.893.586
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	397.495.838.379	202.085.134.376
320	7. Vay ngắn hạn	20	-	47.196.419.134
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	13.283.531.767	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>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	6.753.817.006.616	6.041.132.313.462
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>22.1</b>	<b>3.447.338.799.353</b>	<b>2.829.087.114.460</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.447.338.799.353</b>	<b>2.829.087.114.460</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.663.890.070.000	2.219.909.230.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.663.890.070.000	2.219.909.230.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		124.713.584.076	102.713.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		647.054.845.277	494.784.000.384
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		6.803.160.384	56.087.250.353
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		640.251.684.893	438.696.750.031
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.123.332.434.746</b>	<b>10.082.050.769.553</b>

Võ Văn Giáp  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	2.268.911.021.752	1.542.032.394.877
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	(121.037.201.884)	(215.406.237.704)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	2.147.873.819.868	1.326.626.157.173
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.466.558.349.018)	(807.580.163.076)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		681.315.470.850	519.045.994.097
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		2.288.897.458	3.695.324.038
22	7. Chi phí tài chính		-	(878.810.109)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(638.810.109)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(41.308.040.594)	(101.154.109.064)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(79.976.241.712)	(57.964.039.047)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		562.320.086.002	362.744.359.915
31	11. Thu nhập khác	26	198.454.186.937	194.074.109.752
32	12. Chi phí khác	26	(3.680.806.041)	(5.686.153.216)
40	13. Lợi nhuận khác	26	194.773.380.896	188.387.956.536
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		757.093.466.898	551.132.316.451
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(114.724.540.728)	(110.270.491.673)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	(69.241.277)	(717.074.747)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		642.299.684.893	440.144.750.031



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2019

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

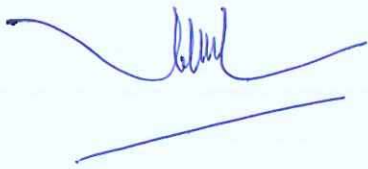
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>757.093.466.898</b>	<b>551.132.316.451</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	10, 11, 12	3.912.036.535	2.392.731.239
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(327.975.420)	255.263.000
06	Chi phí lãi vay		(2.288.897.458)	(3.679.904.844)
			-	638.810.109
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>758.388.630.555</b>	<b>550.739.215.955</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		864.703.517.444	(1.335.317.878.403)
10	Tăng hàng tồn kho		(708.091.347.875)	(222.203.288.906)
11	Tăng các khoản phải trả		485.391.636.691	5.956.730.615.531
12	Tăng chi phí trả trước		(902.455.647.773)	(5.118.094.786)
14	Tiền lãi vay đã trả		(70.549.175.311)	(1.561.581.403.647)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(83.035.315.972)	(118.810.894.203)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(21.720.533.279)	(10.077.716.432)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>322.631.764.480</b>	<b>3.254.360.555.109</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(9.426.068.547)	(4.945.421.449)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		119.059.556.440	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(689.624.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		347.480.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		2.288.897.458	3.679.904.844
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(230.221.614.649)</b>	<b>(1.265.516.605)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	20	1.056.991.706.980	-
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(1.104.188.126.114)	(3.258.349.398.407)
36	Cổ tức đã trả		-	(116.625.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(47.196.419.134)</b>	<b>(3.258.466.023.407)</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		45.213.730.697	(5.370.984.903)
60	Tiền đầu năm		144.048.505.164	149.419.490.067
70	Tiền cuối năm	4	189.262.235.861	144.048.505.164



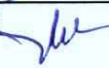
Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

Hoạt động chính trong 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.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 vào ngày 14 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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

Báo cáo tài chính riêng của 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

**Hàng hóa bất động sản**

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

#### 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 và hao mòn lũy kế.

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

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

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

#### 3.5 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

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

**3.6 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.



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

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Các khoản đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.12 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

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

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

**3.13 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán căn hộ*

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

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

**3.14 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

**3.14 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

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

**3.15 Các bên liên quan**

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

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

**4. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	112.809.853	87.679.956
Tiền gửi ngân hàng	189.149.426.008	143.960.825.208
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>189.262.235.861</b>	<b>144.048.505.164</b>

*Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:*

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

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>875.041.196.088</b>	<b>236.287.708.511</b>
Phải thu bên khác	764.111.526.919	175.235.626.934
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh ("Thiên Minh") (*)	419.425.589.072	-
- Ông Phạm Thanh Điền	71.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	25.135.776.394	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội (hiện đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng) ("Vĩnh Hội")	24.200.000.000	26.400.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain")	13.951.350.000	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm")	4.785.609.500	48.744.884.500
- Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	-	37.899.663.000
- Khác	205.613.201.953	62.191.079.434
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	110.929.669.169	61.052.081.577
<b>Dài hạn</b>	<b>136.493.450.000</b>	<b>159.372.177.750</b>
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	117.000.000.000	117.000.000.000
Phải thu bên khác - Toàn Tâm	19.493.450.000	42.372.177.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.011.534.646.088</b>	<b>395.659.886.261</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.813.082.874)	(4.141.058.294)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.007.721.563.214</b>	<b>391.518.827.967</b>

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

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

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)**

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

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

**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	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (*)	200.000.000.000	200.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Điền bù Giải tỏa	174.188.023.851	174.340.420.229
Công ty Cổ phần Đức Khải	67.051.706.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	62.576.147.735	68.237.428.763
Khác	<u>30.664.711.043</u>	<u>24.651.851.659</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>757.480.588.629</u></b>	<b><u>690.229.700.651</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.

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

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>362.189.342.093</b>	<b>656.526.367.981</b>
Phải thu bên khác	232.027.834.842	48.617.982.678
- Ký quỹ đấu giá dự án Nhơn Hội – Bình Định	132.400.000.000	-
- Minh Hoàng (ii)	50.000.000.000	-
- Ký quỹ ký cược khác	6.600.000.000	6.000.000.000
- Khác	43.027.834.842	42.617.982.678
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	130.161.507.251	607.908.385.303
<b>Dài hạn</b>	<b>1.084.614.176.916</b>	<b>1.300.036.461.900</b>
Phải thu bên khác	818.647.214.016	1.072.696.710.000
- Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (i)	446.000.000.000	476.000.000.000
- Minh Hoàng (ii)	361.400.000.000	500.000.000.000
- Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	9.000.000.000	18.000.000.000
- Khác	2.247.214.016	78.696.710.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	265.966.962.900	227.339.751.900
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iii)	126.400.000.000	126.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M ("T.A.M") (iv)	100.939.751.900	100.939.751.900
- Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")	38.627.211.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.446.803.519.009</u></b>	<b><u>1.956.562.829.881</u></b>

(i) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") số 01/2017/HĐHTĐT/ĐAD-PĐ với Đoàn Ánh Dương liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND. Theo đó, phần lợi nhuận sau thuế của dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của các bên nhưng không thấp hơn 20%/năm dựa trên phần vốn góp của Công ty vào dự án. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 476.000.000.000 VND. Trong năm 2018, Công ty đã thu hồi 30.000.000.000 VND.

(ii) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") số 01/2017/HĐHTKD/MH-PĐ với Minh Hoàng liên quan đến việc khai thác kinh doanh sân thương mại và căn hộ văn phòng của dự án Millennium với tổng giá trị là 628.822.606.040 VND và hưởng lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ việc kinh doanh nêu trên theo tỷ lệ vốn góp. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 500.000.000.000 VND. Trong năm 2018, Công ty đã góp thêm 14.000.000.000 VND. Vào ngày 12 tháng 6 năm 2018, Công ty đã thanh lý hợp đồng này, thu hồi 152.600.000.000 VND và hưởng lợi nhuận sau thuế được chia với số tiền là 65.000.000.000 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã nhận 15.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 361.400.000.000 VND vốn góp và 50.000.000.000 VND lợi nhuận được chia.

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

**7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

(iii) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2015, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển dự án Millennium thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 883.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty được hưởng lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ dự án nhưng không thấp hơn khoản đầu tư ban đầu. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã góp 126.400.000.000 VND. Vào ngày 30 tháng 8 năm 2018, Công ty đã thanh lý hợp đồng này và hưởng lợi nhuận sau thuế được chia với số tiền là 125.000.000.000 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã nhận 45.000.000.000 VND lợi nhuận được chia, còn phải thu 126.400.000.000 VND vốn góp và 80.000.000.000 VND lợi nhuận được chia.

(iv) Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐ-2016/PĐ-T.A.M với T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thời hạn 3 năm. Theo HĐHTĐT, Công ty đã góp 100.939.751.900 VND và sẽ nhận lợi nhuận sau thuế thực tế phát sinh từ dự án. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Theo đó, Công ty đã chuyển giao toàn bộ quyền phát triển dự án này cho T.A.M và thu lại phần vốn góp ban đầu cùng với phần lãi thỏa thuận với số tiền là 180.000.000.000 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã thu hồi phần lãi thỏa thuận và phần vốn góp sẽ được thu hồi theo tiến độ thỏa thuận.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	5.865.341.180.580	6.089.306.979.559
Hàng hóa	472.479.119	479.851.407
<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, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

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

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

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

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

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

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

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký Biên bản Thanh lý các HĐHTKD với Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") liên quan đến việc hợp tác đầu tư để xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Theo đó, Công ty có nghĩa vụ bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng với số tiền lần lượt là 350.000.000.000 VND và 565.331.115.914 VND. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính này và đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E2/2017 ngày 26 tháng 12 năm 2017 và các phụ lục điều chỉnh (Thuyết minh số 19).

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

*(ii) Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án này theo HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ngày 26 tháng 12 năm 2017 và các phụ lục điều chỉnh (Thuyết minh số 19).

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

*(iii) Dự án Bàu Cả*

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

*(iv) Dự án Phan Đình Phùng*

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

*(v) Dự án The EverRich Infinity*

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



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

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.227.850.322</b>	<b>2.355.117.576</b>
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.782.577.621	1.590.681.406
Phí bảo hiểm	522.160.041	467.583.892
Chi phí thuê	368.836.791	39.771.375
Khác	554.275.869	257.080.903
<b>Dài hạn</b>	<b>922.649.934.252</b>	<b>21.067.019.225</b>
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (Thuyết minh số 8)	915.331.115.914	-
Chi phí quản lý căn hộ	3.382.434.585	11.711.809.547
Chi phí thuê	2.684.144.642	4.871.306.448
Chi phí hoa hồng môi giới	-	3.801.263.949
Khác	1.252.239.111	682.639.281
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>925.877.784.574</b>	<b>23.422.136.801</b>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

(\*) Quyền sử dụng đất ("QSDĐ") có thời hạn tới năm 2058 với giá trị 5.059.556.440 VND tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Vào ngày 26 tháng 12 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng QSDĐ này cho Bà Đoàn Thị Tráng theo Hợp đồng Chuyển nhượng số 2621/HĐCNQSDĐ/PĐ với giá trị chuyển nhượng là 42.774.404.040 VND (Thuyết minh số 28).

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

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

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

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

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.732.479.734
Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.171.734.009	6.214.296.380
Khác	<u>6.063.373.915</u>	<u>6.964.883.891</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>66.967.587.658</u></b>	<b><u>66.911.660.005</u></b>

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

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

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	770.624.000.000	131.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	-	296.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	-	51.480.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>770.624.000.000</u></b>	<b><u>478.480.000.000</u></b>

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu và quyền biểu quyết	Số tiền VND	% sở hữu và quyền biểu quyết	Số tiền VND
ĐK Phú Quốc (i)	99	393.624.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Coinin ("Coinin") (ii)	80	246.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt") (iii)	100	131.000.000.000	100	131.000.000.000
Phú Hưng (iv)	100	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>770.624.000.000</u></b>		<b><u>131.000.000.000</u></b>

- (i) Vào ngày 9 tháng 3 năm 2018, Công ty đã mua 99% quyền sở hữu trong ĐK Phú Quốc nhằm mục đích thực hiện dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và Khu làng nghề - Trung tâm Xã Hàm Ninh tại Xã Hàm Ninh, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. ĐK Phú Quốc là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh Doanh ("GCNĐKKD") số 1701522101 do Sở KH&ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 17, Lô C, Khu tái định cư, Khu phố 5, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản.
- (ii) Vào ngày 19 tháng 3 năm 2018, Công ty đã mua 80% quyền sở hữu trong Coinin nhằm mục đích thực hiện dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao. Coinin là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 2 năm 2016 và theo các GCNĐKKD sửa đổi. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 276/16 Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình.
- (iii) Đầu tư Phát Đạt là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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

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

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

(iv) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã mua thêm 50,1% quyền sở hữu trong Phú Hưng với giá phí là 50.000.000.000 VND, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Phú Hưng lên 100%. Theo đó, Phú Hưng từ công ty liên kết trở thành công ty con của Công ty. Phú Hưng trước đây là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Phú Hưng có trụ sở chính đăng ký tại Số 30, Đường Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phú Hưng là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 26 tháng 4 năm 2018, Phú Hưng nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 2 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc chuyển đổi hình thức kinh doanh từ công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

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

**14.2 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 Đầu tư Xây dựng Công trình PĐP ("Công trình PĐP") (*)	49,00	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khang ("Điền Gia Khang") (**)	-	-	49,00	176.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khánh ("Điền Gia Khánh") (**)	-	-	49,00	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("Phát Đạt Ánh Dương") (**)	-	-	48,00	45.000.000.000
Phú Hưng (Thuyết minh số 14.1)	-	-	49,90	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>296.000.000.000</b>

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

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

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

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

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

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vĩnh Hội (*)	264.925.416.441	-
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	28.544.533.703	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	10.837.593.182	86.545.894.373
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đất Mới	5.699.012.385	4.565.155.125
Khác	2.313.113.362	9.076.775.124
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>312.319.669.073</u></b>	<b><u>100.187.824.622</u></b>

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Big Gain (*)	-	595.141.256.792
Khác	10.173.673.983	106.048.558.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.173.673.983</u></b>	<b><u>701.189.815.134</u></b>

(\*) Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã chuyển nhượng 297 căn hộ thuộc khối nhà C của dự án The EverRich 2 cho Big Gain (Thuyết minh số 8).

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.296.256.485	114.724.540.728	(91.889.892.728)	65.130.904.485
Thuế thu nhập cá nhân	2.042.522.396	8.475.681.748	(9.960.823.921)	557.380.223
Thuế giá trị gia tăng	17.238.823	127.516.338.710	(87.139.830.895)	40.393.746.638
Khác	-	1.137.640.740	(1.137.640.740)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.356.017.704</u></b>	<b><u>251.854.201.926</u></b>	<b><u>(190.128.188.284)</u></b>	<b><u>106.082.031.346</u></b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	35.800.350.006	51.525.002.660	(87.325.352.666)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.061.394.917	516.139.804	(9.577.534.721)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.861.744.923</u></b>	<b><u>52.041.142.464</u></b>	<b><u>(96.902.887.387)</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	65.969.868.741	70.297.902.207
Hoa hồng môi giới	-	20.297.566.999
Chi phí lãi vay	7.032.367.645	6.214.296.380
Khác	5.202.318.182	3.299.128.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.204.554.568</b>	<b>100.108.893.586</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>397.495.838.379</b>	<b>202.085.134.376</b>
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	131.000.000.000	145.490.455.153
Nhận tạm ứng từ CRE & AGI	80.000.000.000	-
Nhận ký quỹ	129.993.679.000	4.725.753.000
Quỹ bảo trì	48.866.690.401	48.234.742.310
Khác	7.635.468.978	3.634.183.913
<b>Dài hạn</b>	<b>6.753.817.006.616</b>	<b>6.041.132.313.462</b>
Phải trả theo HĐHTĐT (*)	6.723.817.006.616	6.027.000.000.000
Nhận góp vốn dự án Nhơn Hội - Bình Định (**)	30.000.000.000	-
Nhận ký quỹ	-	14.132.313.462
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.151.312.844.995</b>	<b>6.243.217.447.838</b>

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

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

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

Vào ngày 21 tháng 2 năm 2019, HĐQT đã thông qua Quyết định chuyển nhượng một phần dự án The EverRich 3 (Lô B1 và Lô B4) cho Dynamic với tổng số tiền là 1.162.432.000.000 VND (*Thuyết minh số 8*).

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

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

**20. VAY NGẮN HẠN**

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

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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



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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	290.544.170.353	2.405.737.764.429
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	440.144.750.031	440.144.750.031
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.300.000.000	(17.300.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(14.400.000.000)	(14.400.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.108.000.000)	(2.108.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.219.909.230.000</b>	<b>11.680.300.000</b>	<b>102.713.584.076</b>	<b>494.784.000.384</b>	<b>2.829.087.114.460</b>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	494.784.000.384	2.829.087.114.460
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	642.299.684.893	642.299.684.893
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.000.000.000	(22.000.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	443.980.840.000	-	-	(443.980.840.000)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.048.000.000)	(2.048.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.663.890.070.000</b>	<b>11.680.300.000</b>	<b>124.713.584.076</b>	<b>647.054.845.277</b>	<b>3.447.338.799.353</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	266.389.007	221.990.923
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	266.389.007	221.990.923
Cổ phiếu phổ thông	266.389.007	221.990.923

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

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

	Năm nay	Năm trước VND
<b>Doanh thu</b>	<b>2.268.911.021.752</b>	<b>1.542.032.394.877</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.785.221.757.252	1.458.081.614.417
Doanh thu bán bất động sản khác	407.213.263.593	57.046.019.669
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.848.360.907	20.522.095.795
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	7.627.640.000	6.382.664.998
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>	<b>(121.037.201.884)</b>	<b>(215.406.237.704)</b>
Hàng bán bị trả lại	(120.895.496.884)	(205.717.795.286)
Giảm giá hàng bán	(141.705.000)	(9.688.442.418)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>2.147.873.819.868</b>	<b>1.326.626.157.173</b>

<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.664.184.555.366	1.302.369.759.342
Doanh thu bán bất động sản khác	407.213.263.595	(1.528.362.960)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.848.360.907	19.402.095.793
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	7.627.640.000	6.382.664.998

<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	2.084.122.006.833	1.339.991.381.288
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 28)	63.751.813.035	(13.365.224.115)

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

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>41.308.040.594</b>	<b>101.154.109.064</b>
Chi phí quảng cáo	18.265.951.374	3.406.575.637
Chi phí môi giới	17.557.807.277	79.671.870.745
Chi phí lương nhân viên	3.866.585.129	2.752.214.966
Chi phí hội nghị khách hàng	195.058.480	5.045.812.260
Chi phí hỗ trợ lãi vay	-	8.601.168.387
Khác	1.422.638.334	1.676.467.069
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>79.976.241.712</b>	<b>57.964.039.047</b>
Chi phí lương nhân viên	55.070.243.192	37.924.494.201
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.386.009.825	10.511.801.857
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.534.758.866	2.392.731.239
Khác	7.985.229.829	7.135.011.750
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>121.284.282.306</b>	<b>159.118.148.111</b>

**26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>198.454.186.937</b>	<b>194.074.109.752</b>
Lãi được chia từ HĐHTĐT (Thuyết minh số 7)	190.000.000.000	180.000.000.000
Khác	8.454.186.937	14.074.109.752
<b>Chi phí khác</b>	<b>3.680.806.041</b>	<b>5.686.153.216</b>
Hỗ trợ lãi suất	1.925.578.534	2.784.276.853
Khác	1.755.227.507	2.901.876.363
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>194.773.380.896</b>	<b>188.387.956.536</b>

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

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	114.724.540.728	109.756.961.359
Chi phí thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	-	513.530.314
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>69.241.277</u>	<u>717.074.747</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>114.793.782.005</u></b>	<b><u>110.987.566.420</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>757.093.466.898</u></b>	<b><u>551.132.316.451</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	151.418.693.380	110.226.463.291
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.375.088.625	247.572.815
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	513.530.314
Lợi nhuận sau thuế được chia theo HĐHTĐT	<u>(38.000.000.000)</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>114.793.782.005</u></b>	<b><u>110.987.566.420</u></b>

**27.2 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 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Chi phí phải trả	444.203.896	513.445.173	(69.241.277)	(717.074.747)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>444.203.896</b>	<b>513.445.173</b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(69.241.277)</b>	<b>(717.074.747)</b>

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà 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.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	314.880.604.381	460.077.012.570
		Hoàn tiền mượn	444.325.391.663	445.586.557.417
		Tạm ứng và hoàn tạm ứng	140.463.500.929	305.586.711.215
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Dịch vụ tư vấn	1.581.250.000	1.222.250.000
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi được chia từ HĐQT	125.000.000.000	-
		Thu lãi từ HĐQT	45.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	267.781.817	286.172.728
		Cho thuê văn phòng	108.000.000	1.156.000.000
		Giảm tiền thuê văn phòng	-	1.120.000.000
		Hàng bán trả lại	-	13.687.396.843

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Thu lãi HĐHTĐT	90.000.000.000	90.000.000.000
		Lãi HĐHTĐT	-	180.000.000.000
		Hoàn tiền mượn	31.520.000.000	-
		Mua căn hộ văn phòng	20.437.149.451	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	5.000.000.000	-
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng	38.627.211.000	-
		Cung cấp dịch vụ	164.477.727	-
Coinin	Công ty con	Tạm ứng	2.242.605.016	-
Điền Gia Khang	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	176.000.000.000	-
Điền Gia Khánh	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	75.000.000.000	-
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	42.774.404.040	-
Phú Hưng	Công ty con	Bồi thường dự án The EverRich 2	565.331.115.914	-
		Thu tiền tạm ứng	8.000.000.000	1.031.000.000.000
		Tạm ứng	800.000.000	1.548.908.385.303
Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	Thu hồi vốn góp	45.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi	Công ty được đầu tư	Thu hồi vốn góp	51.480.000.000	-

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

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>					
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần Mua căn hộ văn phòng	55.000.000.000 22.089.172.092	60.000.000.000 -	
Bà Đoàn Thị Tráng	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	32.648.000.000	-	
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Cho thuê văn phòng	1.011.571.577	1.052.081.577	
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	180.925.500	-	
			<b>110.929.669.169</b>	<b>61.052.081.577</b>	
<b><i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i></b>					
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	117.000.000.000	117.000.000.000	
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>					
Phú Hưng	Công ty con	Tạm ứng	9.287.082.235	517.908.385.303	
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi HĐHTĐT	-	90.000.000.000	
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng	38.627.211.000	-	
Coinin	Công ty con	Tạm ứng	2.242.605.016	-	
Công trình PĐP	Bên liên quan	Tạm ứng	4.609.000	-	
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Lãi HĐHTĐT	80.000.000.000	-	
			<b>130.161.507.251</b>	<b>607.908.385.303</b>	
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>					
Trường Phát Lộc	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn HĐHTĐT	126.400.000.000	126.400.000.000	
T.A.M	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Góp vốn HĐHTĐT	100.939.751.900	100.939.751.900	
ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng	38.627.211.000	-	
			<b>265.966.962.900</b>	<b>227.339.751.900</b>	

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	131.000.000.000	131.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	-	14.490.455.153
			<b>131.000.000.000</b>	<b>145.490.455.153</b>

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

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

**29. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

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

VND		
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cam kết xây dựng các dự án	97.067.244.677	103.551.925.451
Cam kết góp vốn	1.180.376.000.000	868.058.084.832
<i>Đầu tư Phát Đạt</i>	669.000.000.000	669.000.000.000
<i>ĐK Phú Quốc</i>	316.376.000.000	-
<i>Công trình PDP</i>	147.000.000.000	-
<i>Coinin</i>	24.000.000.000	-
<i>Phú Hưng</i>	-	49.900.000.000
<i>Đoàn Ánh Dương</i>	24.000.000.000	24.000.000.000
<i>Phát Đạt Ánh Dương</i>	-	113.400.000.000
<i>Điền Gia Khánh</i>	-	8.300.000.000
<i>Minh Hoàng</i>	-	3.058.084.832
<i>Điền Gia Khang</i>	-	400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.277.443.244.677</b>	<b>971.610.010.283</b>



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

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


Ngoài các sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 8, 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 riêng của Công ty.



Võ Văn Giáp  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2019