

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán 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 - 36

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh thành GCNĐKKD số 0303493756 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 24 vào ngày 7 tháng 6 năm 2017.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2017
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh 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 2017.

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 2017, 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 công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty lập báo cáo tài chính riêng kèm theo 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 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 công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 vào ngày 9 tháng 3 năm 2018.

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 của Nhóm Công ty 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 9 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 60822566/19356218

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 đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), được lập ngày 9 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 2017, 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 2017 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 9 tháng 3 năm 2018 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




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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.859.954.917.478	8.100.625.951.139
110	I. Tiền	4	144.048.505.164	149.419.490.067
111	1. Tiền		144.048.505.164	149.419.490.067
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.578.902.718.849	590.835.286.269
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	236.287.708.511	412.524.279.126
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	690.229.700.651	170.687.145.859
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	656.526.367.981	11.509.656.578
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(4.141.058.294)	(3.885.795.294)
140	III. Hàng tồn kho	8	6.089.786.830.966	7.356.019.345.496
141	1. Hàng tồn kho		6.089.786.830.966	7.356.019.345.496
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		47.216.862.499	4.351.829.307
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.355.117.576	2.563.360.239
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	35.800.350.006	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	9.061.394.917	1.788.469.068
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.222.095.852.075	1.034.654.839.600
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.459.408.639.650	282.233.384.900
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	159.372.177.750	21.693.633.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.300.036.461.900	260.539.751.900
220	II. Tài sản cố định		8.058.761.804	6.620.584.999
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.760.319.809	2.294.923.234
222	Nguyên giá		8.527.551.925	7.517.162.925
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.767.232.116)	(5.222.239.691)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	5.298.441.995	4.325.661.765
228	Nguyên giá		7.028.037.476	5.778.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.729.595.481)	(1.452.375.711)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	187.656.326.218	189.226.845.262
231	1. Nguyên giá		189.664.270.272	189.664.270.272
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.007.944.054)	(437.425.010)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		66.911.660.005	61.122.822.743
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	66.911.660.005	61.122.822.743
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		478.480.000.000	478.480.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	13	131.000.000.000	131.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14	296.000.000.000	296.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	51.480.000.000	51.480.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		21.580.464.398	16.971.201.696
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	21.067.019.225	15.740.681.776
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	513.445.173	1.230.519.920
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.082.050.769.553	9.135.280.790.739

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.252.963.655.093	6.729.543.026.310
310	I. Nợ ngắn hạn		1.211.831.341.631	1.809.051.815.990
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	100.187.824.622	97.009.228.555
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	701.189.815.134	616.586.623.102
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	44.356.017.704	52.316.569.712
314	4. Phải trả người lao động	20	3.703.172.029	2.310.167.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	100.108.893.586	445.223.814.189
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	202.085.134.376	152.564.500.158
320	7. Vay ngắn hạn		47.196.419.134	434.359.131.796
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.004.065.046	8.681.781.478
330	II. Nợ dài hạn		6.041.132.313.462	4.920.491.210.320
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	-	1.834.689.406.876
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	6.041.132.313.462	278.513.801.294
338	3. Vay dài hạn	22	-	2.807.288.002.150
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23.1	2.829.087.114.460	2.405.737.764.429
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.829.087.114.460	2.405.737.764.429
411	1. Vốn cổ phần		2.219.909.230.000	2.018.099.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.219.909.230.000	2.018.099.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		102.713.584.076	85.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		494.784.000.384	290.544.170.353
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		56.087.250.353	50.025.371.235
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay		438.696.750.031	240.518.799.118
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.082.050.769.553	9.135.280.790.739

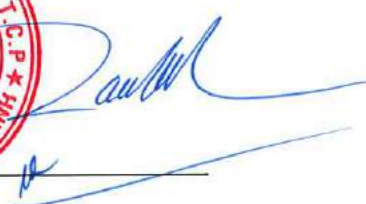


Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



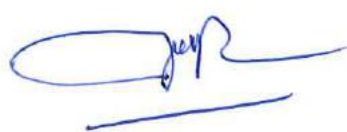

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.542.032.394.877	1.523.980.005.444
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	(215.406.237.704)	(27.314.421.600)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.326.626.157.173	1.496.665.583.844
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(807.580.163.076)	(1.093.340.694.560)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		519.045.994.097	403.324.889.284
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	3.695.324.038	168.687.362
22	7. Chi phí tài chính		(878.810.109)	(2.378.387.948)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(638.810.109)	(1.995.666.333)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(101.154.109.064)	(55.473.117.992)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(57.964.039.047)	(42.240.158.830)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		362.744.359.915	303.401.911.876
31	11. Thu nhập khác	29	194.074.109.752	646.192.514
32	12. Chi phí khác		(5.686.153.216)	(493.864.796)
40	13. Lợi nhuận khác		188.387.956.536	152.327.718
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		551.132.316.451	303.554.239.594
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(110.270.491.673)	(63.140.960.397)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(717.074.747)	1.230.519.920
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		440.144.750.031	241.643.799.117



Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

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

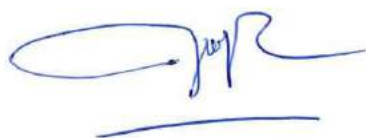
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		551.132.316.451	303.554.239.594
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10, 11	2.392.731.239	604.007.934
03	Các khoản dự phòng		255.263.000	2.721.553.965
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	26	(3.679.904.844)	(168.687.362)
06	Chi phí lãi vay		638.810.109	1.995.666.333
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		550.739.215.955	308.706.780.464
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.335.317.878.403)	1.245.480.373.593
10	Tăng hàng tồn kho		(222.203.288.906)	(1.644.851.379.116)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		5.956.730.615.531	(52.677.198.770)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(5.118.094.786)	3.054.608.990
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.561.581.403.647)	(4.787.661.668)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(118.810.894.203)	(43.191.393.410)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.077.716.432)	(4.177.904.459)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		3.254.360.555.109	(192.443.774.376)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(4.945.421.449)	(79.997.479.035)
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		3.679.904.844	168.687.362
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.265.516.605)	(79.828.791.673)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	613.720.352.150
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.258.349.398.407)	(121.552.883.338)
36	Cổ tức đã trả		(116.625.000)	(100.617.585.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(3.258.466.023.407)	391.549.883.312

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.370.984.903)	119.277.317.263
60	Tiền đầu năm		149.419.490.067	30.142.172.804
70	Tiền cuối năm	4	144.048.505.164	149.419.490.067



Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh thành GCNĐKKD số 0303493756 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 24 vào ngày 7 tháng 6 năm 2017.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13. Công ty 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 công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 vào ngày 9 tháng 3 năm 2018.

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 Công ty và công ty con.

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).

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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 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

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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
Phần mềm máy tính	3 năm

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
Quyền sử dụng đất	49 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.

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

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

3.7 *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.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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 các 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.

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 năm 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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.

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

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.

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

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền 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 năm.

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 năm tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào 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 các 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 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	87.679.956	74.343.136
Tiền gửi ngân hàng	143.960.825.208	149.345.146.931
TỔNG CỘNG	144.048.505.164	149.419.490.067

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	236.287.708.511	412.524.279.126
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M ("T.A.M")	60.000.000.000	185.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	48.744.884.500	66.160.800.000
Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	37.899.663.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Vĩnh Hội	26.400.000.000	13.200.000.000
Khác	63.243.161.011	148.163.479.126
Dài hạn	159.372.177.750	21.693.633.000
T.A.M	117.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	42.372.177.750	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng ("Minh Hoàng")	-	12.243.333.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	-	9.450.300.000
TỔNG CỘNG	395.659.886.261	434.217.912.126
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.141.058.294)	(3.885.795.294)
GIÁ TRỊ THUẦN	391.518.827.967	430.332.116.832
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các khách hàng khác	213.466.746.390	414.276.842.255
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	178.052.081.577	16.055.274.577

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

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

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (*)	223.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (*)	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	174.340.420.229	158.031.883.438
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Toàn Thuận Phát	68.237.428.763	-
Khác	24.651.851.659	12.655.262.421
TỔNG CỘNG	690.229.700.651	170.687.145.859

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

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	656.526.367.981	11.509.656.578
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("Phú Hưng") (i)	517.908.385.303	-
T.A.M	90.000.000.000	-
Khác	48.617.982.678	11.509.656.578
Dài hạn	1.300.036.461.900	260.539.751.900
Minh Hoàng (ii)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc ("Đoàn Ánh Dương") (iii)	476.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") (iv)	126.400.000.000	125.000.000.000
T.A.M (v)	100.939.751.900	100.939.751.900
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	18.000.000.000	34.600.000.000
Khác	78.696.710.000	-
TỔNG CỘNG	1.956.562.829.881	272.049.408.478
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>1.121.314.692.678</i>	<i>146.963.009.168</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>835.248.137.203</i>	<i>125.086.399.310</i>

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

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

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

7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(iii) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") số 01/2017/HĐHTĐT/DAD-PĐ với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND với Đoàn Ánh Dương liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại Xã Cửa Cạn, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Theo HĐHTĐT:

- Phần lợi nhuận sau thuế của dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ đóng góp tài chính của các bên.
- Đoàn Ánh Dương cam kết sẽ thanh toán cho Công ty một phần lợi nhuận mỗi năm là 20% trên phần vốn góp của Công ty vào dự án.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư của HĐHTĐT này là 476.000.000.000 VND.

(iv) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ký kết HĐHTĐT có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 883.000.000.000 VND với Trường Phát Lộc liên quan đến việc phát triển Dự án Millennium. Theo HĐHTĐT, Công ty đã góp vốn đầy đủ với số tiền là 125.000.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án nhưng không thấp hơn khoản đầu tư ban đầu.

(v) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2016, Công ty đã ký kết HĐHTĐT và phụ lục có thời hạn 3 năm với T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại Số 239, Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Theo HĐHTĐT, Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND và sẽ nhận được lãi thực tế phát sinh từ dự án. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2017, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Theo đó, Công ty sẽ chuyển giao toàn bộ quyền phát triển dự án này cho T.A.M và Công ty sẽ thu lại phần vốn góp ban đầu và phần lãi thỏa thuận với số tiền là 180.000.000.000 VND.

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	6.089.306.979.559	7.355.602.811.224
Hàng hóa	479.851.407	416.534.272
TỔNG CỘNG	6.089.786.830.966	7.356.019.345.496

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	4.290.528.718.898	4.699.218.783.894
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.545.661.117.204	1.583.700.770.086
Dự án The EverRich Infinity (iii)	143.905.122.710	800.270.676.987
Dự án Nhà Bè (iv)	42.375.766.621	225.501.716.621
Các dự án khác	66.836.254.126	46.910.863.636
TỔNG CỘNG	6.089.306.979.559	7.355.602.811.224

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam để bảo lãnh cho các khoản vay của các nhà đầu tư liên quan đến việc thực hiện các HĐHTĐT (Thuyết minh số 21).

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

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

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

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

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2016, Công ty đã lần lượt ký kết các HĐHTKD với Công ty Cổ phần Tư vấn CRE & AGI ("CRE & AGI") và Phú Hưng liên quan đến việc hợp tác đầu tư để xây dựng và quản lý kinh doanh dự án The EverRich 2. Tuy nhiên, vào ngày 10 tháng 4 năm 2017, Công ty đã lần lượt ký kết các Thỏa thuận chấm dứt các HĐHTKD này. Theo đó, các bên đã đồng ý chấm dứt các HĐHTKD đã ký kết trước đó và đang trong quá trình đàm phán để thực hiện các quyền và nghĩa vụ có liên quan của mỗi bên. Do vậy, các nghĩa vụ tài chính, nếu phát sinh, của Công ty chưa được Ban Tổng Giám đốc ghi nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm (*Thuyết minh số 32.2 và 33*).

Vào ngày 24 tháng 11 năm 2017 và ngày 26 tháng 12 năm 2017, HĐQT của Công ty đã lần lượt thông qua các Quyết định số 16/2017/QĐ-HĐQT và Quyết định số 17/2017/QĐ-HĐQT liên quan đến chủ trương đầu tư và chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án The EverRich 2. Theo đó, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với một bên khác để tiếp tục phát triển dự án (*Thuyết minh số 21*). Hiện tại, Công ty đang thực hiện việc đầu tư dự án nhằm hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án này. Khi dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày 24 tháng 11 năm 2017 và ngày 26 tháng 12 năm 2017, HĐQT của Công ty đã lần lượt thông qua các Quyết định số 16/2017/QĐ-HĐQT và Quyết định số 17/2017/QĐ-HĐQT liên quan đến chủ trương đầu tư và chuyển nhượng một phần dự án The EverRich 3 (bao gồm toàn bộ Khu căn hộ cao tầng, không bao gồm 15.000 m² Khu nhà ở thấp tầng). Theo đó, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với một bên khác để tiếp tục phát triển dự án (*Thuyết minh số 21*). Hiện tại, Công ty đang thực hiện việc đầu tư dự án nhằm hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng dự án này. Khi dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định.

(iii) Dự án The EverRich Infinity

Dự án này tọa lạc tại Số 290, Đường An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền nhận chuyển nhượng khu đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng, chi phí lãi vay và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng và Công ty vẫn đang tiến hành việc bàn giao các căn hộ cho khách hàng theo các hợp đồng mua bán đã ký.

(iv) Dự án Nhà Bè

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

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

			VND
	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	2.290.743.387	5.226.419.538	7.517.162.925
Mua trong năm	1.010.389.000	-	1.010.389.000
Số cuối năm	3.301.132.387	5.226.419.538	8.527.551.925
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.208.379.745)	(3.013.859.946)	(5.222.239.691)
Khấu hao trong năm	(79.702.721)	(465.289.704)	(544.992.425)
Số cuối năm	(2.288.082.466)	(3.479.149.650)	(5.767.232.116)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	82.363.642	2.212.559.592	2.294.923.234
Số cuối năm	1.013.049.921	1.747.269.888	2.760.319.809

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.059.556.440	718.481.036	5.778.037.476
Mua trong năm	-	1.250.000.000	1.250.000.000
Số cuối năm	5.059.556.440	1.968.481.036	7.028.037.476
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	718.481.036	718.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(733.894.675)	(718.481.036)	(1.452.375.711)
Hao mòn trong năm	(103.608.660)	(173.611.110)	(277.219.770)
Số cuối năm	(837.503.335)	(892.092.146)	(1.729.595.481)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.325.661.765	-	4.325.661.765
Số cuối năm	4.222.053.105	1.076.388.890	5.298.441.995

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

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	120.446.972.991	69.217.297.281	189.664.270.272
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(437.425.010)	(437.425.010)
Khấu hao trong năm	-	(1.570.519.044)	(1.570.519.044)
Số cuối năm	-	(2.007.944.054)	(2.007.944.054)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	120.446.972.991	68.779.872.271	189.226.845.262
Số cuối năm	120.446.972.991	67.209.353.227	187.656.326.218

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

- quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VND tọa lạc tại Số 131, Đường Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và
- quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 và B2 tại dự án The EverRich 1, Số 968, Đường Ba Tháng Hai, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.402.479.734
Khác	13.179.180.271	7.720.343.009
TỔNG CỘNG	66.911.660.005	61.122.822.743

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

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền	% sở hữu	Số tiền
		VND		VND
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt")	100	131.000.000.000	100	131.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

Đầu tư Phát Đạt là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và các GCNĐKKD điều chỉnh 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.

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khang ("Điền Gia Khang") (i)	49,00	176.000.000.000	49,00	176.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khánh ("Điền Gia Khánh") (ii)	49,00	75.000.000.000	49,00	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("Phát Đạt Ánh Dương") (iii)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Phú Hưng (iv)	49,90	-	49,90	-
TỔNG CỘNG		296.000.000.000		296.000.000.000

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

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

15. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí quản lý căn hộ	11.711.809.547	-
Chi phí quảng cáo	4.871.306.448	286.785.006
Chi phí hoa hồng môi giới	3.801.263.949	14.495.820.400
Khác	682.639.281	958.076.370
TỔNG CỘNG	21.067.019.225	15.740.681.776

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	701.189.815.134	566.586.623.102
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain") (*)	595.141.256.792	-
Khác	106.048.558.342	566.586.623.102
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	701.189.815.134	616.586.623.102

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

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế TNDN	43.563.733.166	110.270.491.673	(111.537.968.354)	42.296.256.485
Thuế thu nhập cá nhân	5.123.812.400	6.702.535.743	(9.783.825.747)	2.042.522.396
Thuế giá trị gia tăng	3.400.146.492	127.166.521.919	(130.549.429.588)	17.238.823
Khác	228.877.654	420.336.639	(649.214.293)	-
TỔNG CỘNG	52.316.569.712	244.559.885.974	(252.520.437.982)	44.356.017.704
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	35.800.350.006	-	35.800.350.006
Thuế TNDN	1.788.469.068	21.799.162.381	(14.526.236.532)	9.061.394.917
TỔNG CỘNG	1.788.469.068	57.599.512.387	(14.526.236.532)	44.861.744.923

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Ngắn hạn	100.108.893.586	445.223.814.189	
Chi phí xây dựng	70.297.902.207	26.390.723.463	
Hoa hồng môi giới phải trả	20.297.566.999	2.997.284.563	
Chi phí lãi vay	6.214.296.380	409.023.483.884	
Khác	3.299.128.000	6.812.322.279	
Dài hạn	-	1.834.689.406.876	
Chi phí lãi vay	-	1.834.689.406.876	
TỔNG CỘNG	100.108.893.586	2.279.913.221.065	

21. PHẢI TRẢ KHÁC

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Ngắn hạn	202.085.134.376	152.564.500.158	
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	145.490.455.153	131.000.000.000	
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	52.960.495.310	18.794.751.245	
Khác	3.634.183.913	2.769.748.913	
Dài hạn	6.041.132.313.462	278.513.801.294	
Phải trả theo HĐHTĐT (i) (ii)	6.027.000.000.000	-	
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.132.313.462	8.513.801.294	
Phải trả theo HĐHTKD	-	270.000.000.000	
TỔNG CỘNG	6.243.217.447.838	431.078.301.452	

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E2/2017 có thời hạn 5 năm với Big Gain liên quan đến việc phát triển một phần Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại Số 422, Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Theo HĐHTĐT:

- a. Big Gain có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- b. 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.
- c. Sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, Big Gain có quyền chọn mua và 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.
- d. 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 cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

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

(ii) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết HĐHTĐT số 01/HĐHTĐT-E3/2017 có thời hạn 5 năm với Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") liên quan đến việc phát triển phần chung cư cao tầng của Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Theo HĐHTĐT:

- a. Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Công ty đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác.
- b. 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.
- c. Sau khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với khu đất của dự án, 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.
- d. 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 Dynamic cộng với một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

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

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

22. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn	434.359.131.796	-	(387.162.712.662)	47.196.419.134
Vay từ bên khác (*)	47.775.085.539	-	(578.666.405)	47.196.419.134
Vay dài hạn đến hạn trả	386.584.046.257	-	(386.584.046.257)	-
Vay dài hạn	2.807.288.002.150	64.477.350.000	(2.871.765.352.150)	-
Trái phiếu phát hành	2.051.922.650.000	64.477.350.000	(2.116.400.000.000)	-
Vay từ các cá nhân	155.600.000.000	-	(155.600.000.000)	-
Vay từ ngân hàng	599.765.352.150	-	(599.765.352.150)	-
TỔNG CỘNG	3.241.647.133.946	64.477.350.000	(3.258.928.064.812)	47.196.419.134
<i>Trong đó:</i>				
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	5.300.000.000	-	(5.300.000.000)	-

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 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
Năm trước					
Số đầu năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	167.742.956.736	2.273.636.550.812
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	241.643.799.117	241.643.799.117
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(100.617.585.500)	(100.617.585.500)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
Số cuối năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	290.544.170.353	2.405.737.764.429
Năm nay					
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
Trích lập quỹ	-	-	17.300.000.000	(31.700.000.000)	(14.400.000.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(2.108.000.000)	(2.108.000.000)
Số cuối năm	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	494.784.000.384	2.829.087.114.460

(*) Vào ngày 24 tháng 5 năm 2017, Công ty đã phát hành 20.180.952 cổ phiếu thường để trả cổ tức bằng cổ phiếu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 201.809.520.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2017 ngày 22 tháng 3 năm 2017 và Quyết định số 07/2017/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 4 năm 2017. Vào ngày 7 tháng 6 năm 2017, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 24 được cấp bởi SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.219.909.230.000 VND từ việc phát hành này.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	221.990.923	201.809.971
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	221.990.923	201.809.971
Cổ phiếu phổ thông	221.990.923	201.809.971

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

24. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
		VND
Doanh thu	1.542.032.394.877	1.523.980.005.444
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.458.081.614.417	1.295.682.001.190
Doanh thu bán bất động sản	57.046.019.669	205.876.194.454
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.904.760.791	22.421.809.800
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(215.406.237.704)	(27.314.421.600)
Hàng bán bị trả lại	(205.717.795.286)	(27.314.421.600)
Giảm giá hàng bán	(9.688.442.418)	-
DOANH THU THUẦN	1.326.626.157.173	1.496.665.583.844
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.302.369.759.342	1.295.682.001.190
Doanh thu bán bất động sản	(1.528.362.960)	178.561.772.854
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.784.760.791	22.421.809.800
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên khác	1.339.991.381.288	1.494.745.583.844
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	(13.365.224.115)	1.920.000.000

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền cho vay	3.679.904.844	168.687.362
Khác	15.419.194	-
TỔNG CỘNG	3.695.324.038	168.687.362

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	101.154.109.064	55.473.117.992
Chi phí môi giới	79.671.870.745	30.001.981.542
Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng	8.601.168.387	8.440.533.603
Chi phí hội nghị cho khách hàng	5.045.812.260	-
Chi phí quảng cáo	3.406.575.637	14.146.240.525
Chi phí lương nhân viên	2.752.214.966	2.061.487.300
Khác	1.676.467.069	822.875.022
Chi phí quản lý doanh nghiệp	57.964.039.047	42.240.158.830
Chi phí lương nhân viên	37.924.494.201	25.288.366.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.511.801.857	7.476.860.621
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.392.731.239	604.007.934
Khác	7.135.011.750	8.870.923.878
TỔNG CỘNG	159.118.148.111	97.713.276.822

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.237.228.886	60.698.506.572
Chi phí nhân viên	40.676.709.167	27.349.853.697
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10 và 11)	2.392.731.239	604.007.934
Khác	8.811.478.819	9.060.908.619
TỔNG CỘNG	159.118.148.111	97.713.276.822

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

29. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi được chia từ HĐHTĐT (*)	180.000.000.000	-
Khác	14.074.109.752	646.192.514
TỔNG CỘNG	194.074.109.752	646.192.514

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành ước tính	109.756.961.359	62.160.620.921
Thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	513.530.314	980.339.476
Chi phí thuế TNDN hiện hành	110.270.491.673	63.140.960.397
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	717.074.747	(1.230.519.920)
TỔNG CỘNG	110.987.566.420	61.910.440.477

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	551.132.316.451	303.554.239.594
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	110.226.463.291	60.710.847.919
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước (*)	513.530.314	980.339.476
Chi phí không được trừ	1.134.716.882	486.278.892
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Chi phí quảng cáo	(887.144.067)	(267.025.810)
Chi phí thuế TNDN	110.987.566.420	61.910.440.477

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 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.

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận các 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>
Chi phí quảng cáo	513.445.173	1.230.519.920	(717.074.747)	1.230.519.920
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	513.445.173	1.230.519.920		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(717.074.747)	1.230.519.920

31. 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.

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.

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Công ty mượn tiền	460.077.012.570	100.282.600.000
		Công ty thanh toán tiền mượn	445.586.557.417	100.282.600.000
		Tạm ứng công việc	305.586.711.215	159.383.270.600
		Hoàn ứng công việc	305.586.711.215	159.383.270.600
Phú Hưng	Công ty liên kết	Ứng trước để thanh lý các hợp đồng mua bán của dự án The EverRich 2	1.548.908.385.303	-
		Thu tiền tạm ứng thanh lý các hợp đồng mua bán của dự án The EverRich 2	1.031.000.000.000	-
		Hoàn trả tiền ứng trước mua căn hộ	327.891.614.697	-
		Trả trước tiền mua căn hộ	201.991.823.310	-
		Mượn tiền	10.000.000.000	-
		Thanh toán tiền mượn	10.000.000.000	-
		Chi phí tiện ích	317.159.579	327.034.672
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	1.222.250.000	-
Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Hàng bán trả lại	13.687.396.843	-
		Thuê văn phòng	1.156.000.000	1.920.000.000
		Giảm giá tiền thuê văn phòng	1.120.000.000	-
		Khác	286.172.728	284.815.224
Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Thuê văn phòng	-	490.000.000
T.A.M (*)	Bên liên quan	Lãi được chia từ HĐHTĐT	180.000.000.000	-

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

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

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

31. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ DƯ 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	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác				
Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Công ty mượn tiền	131.000.000.000	131.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Công ty mượn tiền	14.490.455.153	-
			145.490.455.153	131.000.000.000
Vay				
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Bên liên quan	Vay	-	1.900.000.000
Ông Võ Minh Hân	Bên liên quan	Vay	-	1.700.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	-	1.700.000.000
			-	5.300.000.000

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

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

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

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

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

32. CÁC CAM KẾT

32.1 Cam kết đầu tư

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

		VND	
	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án		103.551.925.451	309.805.821.087
Cam kết góp vốn		868.058.084.832	841.000.000.000
Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	669.000.000.000	669.000.000.000
Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	113.400.000.000	113.400.000.000
Phú Hưng	Công ty liên kết	49.900.000.000	49.900.000.000
Đoàn Ánh Dương		24.000.000.000	-
Điền Gia Khánh	Công ty liên kết	8.300.000.000	8.300.000.000
Minh Hoàng		3.058.084.832	-
Điền Gia Khang	Công ty liên kết	400.000.000	400.000.000
TỔNG CỘNG		971.610.010.283	1.150.805.821.087

32.2 Cam kết khác

Như đã trình bày ở *Thuyết minh số 8*, Công ty có cam kết thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Phú Hưng theo thỏa thuận chấm dứt HĐHTKD. Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty và Phú Hưng đang trong quá trình đàm phán để xác định giá trị của các nghĩa vụ nợ phát sinh từ HĐHTKD đã ký. Khi các nghĩa vụ nợ này được xác định, các bên sẽ thực hiện thanh lý HĐHTKD. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ nợ có thể phát sinh vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tuy nhiên, nghĩa vụ nợ này khi phát sinh sẽ được bên tham gia HĐHTKD với Công ty đóng góp (*Thuyết minh số 21*).

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

33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký Biên bản thanh lý HĐHTKD số 01/BBTL/PDR-CRE&AGI với CRE & AGI liên quan đến Thỏa thuận chấm dứt HĐHTKD đã ký kết trước đó (Thuyết minh số 8). Theo đó, Công ty có nghĩa vụ thanh toán các chi phí liên quan đến việc thanh lý HĐHTKD này với số tiền là 350.000.000.000 VND. Tuy nhiên, số tiền này sẽ được bên tham gia HĐHTKD với Công ty đóng góp (Thuyết minh số 21).

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



Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc



Ngày 9 tháng 3 năm 2018