



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Các báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2018

Ngày 30 tháng 09 năm 2018

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 09 năm 2018



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 4 - 5 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 6 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 7 - 8 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 9 - 30 |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1
Điều chỉnh lần 2
Điều chỉnh lần 3
Điều chỉnh lần 4
Điều chỉnh lần 5
Điều chỉnh lần 6
Điều chỉnh lần 7
Điều chỉnh lần 8
Điều chỉnh lần 9
Điều chỉnh lần 10

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

0303493756

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

| | |
|---------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Thị Thu Nguyệt | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Ái Linh | Thành viên |
| Bà Võ Thị Minh Hằng | Thành viên |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo Quý III - 2018 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2018 là Ông Nguyễn Văn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý III - 2018 của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III - 2018 kết thúc cùng ngày hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ III - 2018
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 8.254.504.507.599 | 7.860.010.625.298 |
| 110 | I. Tiền | 4 | 44.157.150.630 | 144.054.693.984 |
| 111 | 1. Tiền | | 44.157.150.630 | 144.054.693.984 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.620.423.393.664 | 1.578.903.070.849 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 521.719.176.625 | 236.287.708.511 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 854.447.704.202 | 690.230.052.651 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 248.069.595.711 | 656.526.367.981 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 6 | (3.813.082.874) | (4.141.058.294) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 8 | 6.561.816.578.178 | 6.089.786.830.966 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 6.561.816.578.178 | 6.089.786.830.966 |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 28.107.385.127 | 47.266.029.499 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 6.936.402.953 | 2.355.117.576 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 17 | 8.777.412.911 | 35.849.517.006 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 17 | 12.393.569.263 | 9.061.394.917 |
| 155 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | | - | - |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 3.187.616.456.899 | 2.088.844.517.292 |
| 210 | I. Phải thu dài hạn | | 1.269.394.870.900 | 1.459.408.639.650 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 5 | 136.493.450.000 | 159.372.177.750 |
| 212 | 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 5 | - | - |
| 216 | 3. Phải thu dài hạn khác | 7 | 1.132.901.420.900 | 1.300.036.461.900 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 14.057.075.895 | 8.058.761.804 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 9 | 9.148.840.393 | 2.760.319.809 |
| 222 | Nguyên giá | | 16.169.451.925 | 8.527.551.925 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (7.020.611.532) | (5.767.232.116) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 10 | 4.908.235.502 | 5.298.441.995 |
| 228 | Nguyên giá | | 7.028.037.476 | 7.028.037.476 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (2.119.801.974) | (1.729.595.481) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 11 | 195.263.915.143 | 187.656.326.218 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 198.465.084.407 | 189.664.270.272 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (3.201.169.264) | (2.007.944.054) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 774.128.668.834 | 66.911.660.005 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12 | 774.128.668.834 | 66.911.660.005 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | | - | 345.228.665.217 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | 13 | - | 293.748.665.217 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 51.480.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 934.771.926.127 | 21.580.464.398 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 934.327.722.231 | 21.067.019.225 |
| 262 | 4. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 444.203.896 | 513.445.173 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 11.442.120.964.498 | 9.948.855.142.590 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | A. NỢ PHẢI TRẢ | | 8.227.830.952.103 | 7.121.973.655.093 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 1.428.488.270.603 | 1.080.841.341.631 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 14 | 22.668.482.733 | 100.187.824.622 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15 | 86.531.751.725 | 701.189.815.134 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 8.602.404.677 | 44.356.017.704 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 4.968.495.976 | 3.703.172.029 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 17 | 88.252.510.320 | 100.108.893.586 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 18 | 150.666.984.731 | 71.095.134.376 |
| 320 | 7. Vay ngắn hạn | 19 | 1.051.011.706.980 | 47.196.419.134 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 15.785.933.461 | 13.004.065.046 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 6.799.342.681.500 | 6.041.132.313.462 |
| 333 | 1. Chi phí phải trả dài hạn | 17 | - | - |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 18 | 6.799.342.681.500 | 6.041.132.313.462 |
| 338 | 3. Vay dài hạn | 19 | - | - |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | - | - |
| 400 | B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 3.214.290.012.395 | 2.826.881.487.497 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 20 | 3.214.290.012.395 | 2.826.881.487.497 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 2.663.890.070.000 | 2.219.909.230.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 11.680.300.000 | 11.680.300.000 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 124.713.584.076 | 102.713.584.076 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 348.530.058.319 | 492.578.373.421 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 6.620.084.661 | 54.146.503.375 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | 341.909.973.658 | 438.431.870.046 |
| 429 | 5. Lợi ích cổ đông thiểu số | | 65.476.000.000 | - |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 11.442.120.964.498 | 9.948.855.142.590 |



Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý III - Năm nay | Quý III - Năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III - Năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III - Năm trước |
|-------|---|-------------|-------------------|---------------------|--|--|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21 | 4.845.710.453 | 505.141.661.685 | 448.273.006.655 | 1.093.732.375.686 |
| 11 | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 22 | (2.406.146.535) | (317.483.147.610) | (166.772.843.369) | (679.581.025.369) |
| 20 | 3. Lợi nhuận gộp | | 2.439.563.918 | 187.658.514.075 | 281.500.163.286 | 414.151.350.317 |
| 21 | 4. Doanh thu tài chính | 23 | 23.604.852 | 71.038.603 | 2.319.610.670 | 397.030.528 |
| 22 | 5. Chi phí tài chính | 23 | - | - | - | (865.110.001) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | - | - | - | (625.110.001) |
| 24 | 6. Chi phí bán hàng | 24 | (4.338.445.976) | (33.634.527.827) | (30.685.115.299) | (80.567.860.908) |
| 25 | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 24 | (18.932.844.404) | (13.622.396.705) | (54.626.300.930) | (36.498.983.204) |
| 26 | 8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết | | - | - | - | (1.684.731.322) |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (20.808.121.610) | 140.472.628.146 | 198.508.357.727 | 294.931.695.410 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 25 | 127.356.176.832 | 3.827.421.307 | 193.069.617.069 | 10.531.898.065 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 25 | (1.715.228.101) | (655.758.377) | (2.476.043.732) | (3.978.894.541) |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | 125.640.948.731 | 3.171.662.930 | 190.593.573.337 | 6.553.003.524 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 104.832.827.121 | 143.644.291.076 | 389.101.931.064 | 301.484.698.934 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 26 | - | (28.722.404.619) | (43.469.346.728) | (60.785.405.046) |
| 52 | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | - | (593.197.442) | (69.241.277) | (666.311.979) |
| 60 | 18. Lợi nhuận thuần sau thuế | | 104.832.827.121 | 114.328.689.015 | 345.563.343.059 | 240.032.981.909 |
| | Phân bổ cho: | | | | | |
| 61 | 18.1. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ | | 104.832.827.121 | 114.328.689.015 | 345.563.343.059 | 240.032.981.909 |
| 62 | 18.2. Lợi ích của các cổ đông thiểu số | | - | - | - | - |
| 70 | 19. Lãi trên cổ phiếu | | 391 | 515 | 1.295 | 1.081 |

Võ Văn Giáp
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ III - 2018
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý III - Năm nay | Quý III - Năm trước |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | 104.832.827.121 | 143.644.291.076 |
| | Lợi nhuận kế toán trước thuế | | | |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Hao mòn | 9.10.11 | 1.055.231.145 | 199.013.281 |
| 03 | Trích lập dự phòng | | - | - |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (23.604.852) | (71.038.603) |
| 06 | Chi phí lãi vay | | - | (625.110.001) |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 105.864.453.414 | 143.147.155.753 |
| 09 | Tăng (giảm) các khoản phải thu | | (116.210.301.249) | 81.608.178.589 |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (83.849.824.416) | (64.292.140.459) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 5.376.026.105 | 117.456.366.103 |
| 12 | Giảm chi phí trả trước | | 1.045.880.977 | 2.484.105.250 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (26.567.423.704) | (92.297.840.719) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 26 | (5.084.830.936) | (11.001.182.348) |
| 16 | Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh | | - | 5.703.947.410 |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (5.279.030.316) | (2.610.360.150) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (124.705.050.125) | 180.198.229.429 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định | | (9.341.275.954) | (5.018.985.095) |
| 25 | Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | - |
| 27 | Lãi tiền gửi nhận được | | 23.604.852 | 71.038.603 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư | | (9.317.671.102) | (4.947.946.492) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | - | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 162.970.669.810 | - |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | - | (130.687.141.502) |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | - | (170.775.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 162.970.669.810 | (130.857.916.502) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý III - Năm nay | Quý III - Năm trước |
|-------|--------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 28.947.948.583 | 44.392.366.435 |
| 60 | Tiền đầu kỳ | | 15.209.202.047 | 112.592.465.026 |
| 70 | Tiền cuối kỳ | 4 | 44.157.150.630 | 156.984.831.461 |



Võ Văn Giáp
Người lập

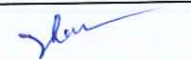
Ngày 19 tháng 10 năm 2018



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

| | |
|-------------------|----------------------|
| Điều chỉnh lần 1 | 11 tháng 12 năm 2004 |
| Điều chỉnh lần 2 | 16 tháng 11 năm 2005 |
| Điều chỉnh lần 3 | 11 tháng 07 năm 2006 |
| Điều chỉnh lần 4 | 19 tháng 12 năm 2006 |
| Điều chỉnh lần 5 | 23 tháng 04 năm 2007 |
| Điều chỉnh lần 6 | 24 tháng 05 năm 2007 |
| Điều chỉnh lần 7 | 29 tháng 11 năm 2007 |
| Điều chỉnh lần 8 | 23 tháng 01 năm 2008 |
| Điều chỉnh lần 9 | 29 tháng 02 năm 2008 |
| Điều chỉnh lần 10 | 29 tháng 06 năm 2009 |

0303493756

| | |
|-------------------|----------------------|
| Điều chỉnh lần 11 | 27 tháng 08 năm 2009 |
| Điều chỉnh lần 12 | 04 tháng 12 năm 2009 |
| Điều chỉnh lần 13 | 04 tháng 05 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần 14 | 13 tháng 09 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần 15 | 22 tháng 10 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần 16 | 03 tháng 11 năm 2010 |
| Điều chỉnh lần 17 | 28 tháng 01 năm 2011 |
| Điều chỉnh lần 18 | 11 tháng 08 năm 2011 |
| Điều chỉnh lần 19 | 22 tháng 09 năm 2011 |
| Điều chỉnh lần 20 | 16 tháng 05 năm 2012 |
| Điều chỉnh lần 21 | 15 tháng 08 năm 2012 |
| Điều chỉnh lần 22 | 04 tháng 09 năm 2015 |
| Điều chỉnh lần 23 | 01 tháng 10 năm 2015 |
| Điều chỉnh lần 24 | 07 tháng 06 năm 2017 |
| Điều chỉnh lần 25 | 05 tháng 06 năm 2018 |

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

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

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản; khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 là 192 (ngày 31 tháng 12 năm 2017:168).

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có một (4) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt ("*Đầu tư Phát Đạt*")

Đầu tư Phát Đạt là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó, Đầu tư Phát Đạt có trụ sở chính đăng ký tại số 422, Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 276/16 An Dương Vương, Phường 03, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, Công ty nắm giữ 80% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("*VND*") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính Quý III - 2018 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý III - 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III - 2018 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 bao gồm các báo cáo tài chính Quý III - 2018 của Công ty mẹ và công ty con kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018.

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

Các báo cáo tài chính Quý III - 2018 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý III - 2018 giữa công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý III - 2018.

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III - 2018 và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018 khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018 khi phát sinh.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

3.6 Hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

| | |
|------------------------|--------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 năm |
| Quyền sử dụng đất | 49 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018.

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá 10 năm.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý III - 2018 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư.

Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018 phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.15 Thông tin theo bộ phận

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ hoặc khi quá hạn 07 ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao căn hộ.

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

3.17 Thuế

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

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế TNDN của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế TNDN hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

4. TIỀN

| | VND | |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Tiền mặt | 698.220.252 | 87.679.956 |
| Tiền gửi ngân hàng | 43.458.930.378 | 143.967.014.028 |
| TỔNG CỘNG | <u>44.157.150.630</u> | <u>144.054.693.984</u> |

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn | 521.719.176.625 | 236.287.708.511 |
| Công ty TNHH TM DV T.A.M | 81.431.000.000 | 60.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV DV Quản Lý Toàn Tâm | 46.946.054.750 | 48.744.884.500 |
| Công ty TNHH BĐS Xuân Thành | 22.316.027.000 | 37.899.663.000 |
| Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Vĩnh Hội | 19.800.000.000 | 26.400.000.000 |
| Công ty CP KD Bất động sản Minh Hoàng | 108.958.362.714 | - |
| Khách hàng khác | 242.267.732.161 | 63.243.161.011 |
| Dài hạn | 136.493.450.000 | 159.372.177.750 |
| Công ty CP KD Bất động sản Minh Hoàng | - | 42.372.177.750 |
| Công ty TNHH TMDV T.A.M | 117.000.000.000 | 117.000.000.000 |
| Công ty TNHH MTV DV Quản Lý Toàn Tâm | 19.493.450.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 658.212.626.625 | 395.659.886.261 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (3.813.082.874) | (4.141.058.294) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>654.399.543.751</u> | <u>391.518.827.967</u> |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | VND | |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Ngắn hạn | 854.447.704.202 | 690.230.052.651 |
| Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa | 176.805.159.753 | 174.340.420.229 |
| Công ty Cổ Phần Địa ốc Tam Bình | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Địa ốc Tân Hoàng | 223.000.000.000 | 223.000.000.000 |
| Cty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát | 68.513.094.183 | 68.237.428.763 |
| Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Vĩnh Hội | 40.909.189.458 | - |
| Công ty Cổ Phần Đức Khải | 67.051.706.000 | - |
| Khác | 78.168.554.808 | 24.652.203.659 |
| Dài hạn | - | - |
| TỔNG CỘNG | <u>854.447.704.202</u> | <u>690.230.052.651</u> |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | VND | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Ngắn hạn | 248.069.595.711 | 656.526.367.981 |
| Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi | 2.200.000.000 | 10.000.000.000 |
| Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M | - | 90.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phú Hưng | 9.287.082.235 | 517.908.385.303 |
| Thuế Giá trị gia tăng chờ khấu trừ | 58.751.490.708 | - |
| Công ty CP Kinh Doanh Bất Động Sản Minh Hoàng | 50.000.000.000 | - |
| Công ty CP TM VTB Trường Phát Lộc | 91.000.000.000 | - |
| Ký cược ký quỹ | 6.000.000.000 | - |
| Khác | 30.831.022.768 | 38.617.982.678 |
| Dài hạn | 1.132.901.420.900 | 1.300.036.461.900 |
| Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi | 9.000.000.000 | 18.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc (<i>Thuyết minh 29</i>) (i) | 126.400.000.000 | 126.400.000.000 |
| Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M (ii) | 100.939.751.900 | 100.939.751.900 |
| Công ty CP Kinh Doanh Bất Động Sản Minh Hoàng (iii) | 382.000.000.000 | 500.000.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Đoàn ánh Dương Phú Quốc (iv) | 476.000.000.000 | 476.000.000.000 |
| Khác | 38.561.669.000 | 78.696.710.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.380.971.016.611</u> | <u>1.956.562.829.881</u> |

- (i) Vào ngày 10 tháng 11 năm 2015, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("BCC") có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 883.000.000.000 VND với Công ty Cổ phần Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại địa chỉ 132 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo BCC, Công ty đã góp vốn với số tiền là 126.400.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án. Công ty sẽ nhận lại đầy đủ phần vốn đã góp tương ứng với số tiền là 126.400.000.000 VND.

Vào ngày 17 tháng 09 năm 2018, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng. Theo đó, Công ty sẽ thu lại phần vốn góp và hưởng lợi nhuận được chia với số tiền là 125.000.000.000 VND.

- (ii) Vào ngày 12 tháng 04 năm 2016, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("BCC") và phụ lục có thời hạn 3 năm với Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại địa chỉ 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo BCC, Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ khoản vốn đã đầu tư vào dự án.

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi được phần lãi thỏa thuận.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, số dư của BCC này là 382.000.000.000 VND và Công ty hưởng lợi nhuận được chia với số tiền 65.000.000.000 VND.

(iv) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty ký Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") với Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Huyện Phúc Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn tham gia.

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, số dư của HĐHTĐT này là 476.000.000.000 VND.

8. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Bất động sản (*) | 6.561.340.412.915 | 6.089.306.979.559 |
| Hàng hóa | 476.165.263 | 479.851.407 |
| TỔNG CỘNG | <u>6.561.816.578.178</u> | <u>6.089.786.830.966</u> |

(*)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 | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Dự án The River City (The EverRich 2) (i) | 4.332.986.715.174 | 4.290.528.718.898 |
| Dự án The EverRich 3 (ii) | 2.036.972.445.869 | 1.545.661.117.204 |
| Dự án The EverRich Infinity (iii) | - | 143.905.122.710 |
| Dự án Bàu Cả (iv) | 66.649.391.823 | 19.845.061.918 |
| Dự án Trung tâm TĐTT PĐP (v) | 69.047.969.339 | 40.568.907.458 |
| Dự án khác | 55.683.890.710 | 48.798.051.371 |
| TỔNG CỘNG | <u>6.561.340.412.915</u> | <u>6.089.306.979.559</u> |

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The River City (The EverRich 2) và The EverRich 3 đã được dùng để 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 HĐHTĐT (Thuyết minh số 19).

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(ii) Dự án The River City (The EverRich 2) (tiếp theo)

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

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng. 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 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dự cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III - 2018, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

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 một phần dự án. Khi dự án đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý thì Công ty sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo luật định.

(iv) Dự án The EverRich Infinity

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

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III - 2018, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

(v) Dự án Bàu Cỏ

Dự án này là dự án Khu dân cư Bàu Cỏ kết hợp chỉnh trang đô thị, tọa lạc tại phường Lê Hồng Phong và phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III - 2018, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

(vi) Dự án Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng

Dự án này tọa lạc tại số 8, đường Võ Văn Tần, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – chuyển giao. UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt theo Quyết định 01/QĐ-UBND ngày 02/01/2018 v/v lựa chọn nhà đầu tư là liên doanh Tổng Công ty cổ phần Đền bù giải tỏa – Công ty CP PT BĐS Phát Đạt. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III - 2018, dự án chủ yếu bao gồm phí tư vấn, khảo sát, quản lý và bảo lãnh thực hiện dự án.

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải | VND Tổng cộng |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên giá: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 3.301.132.387 | 5.226.419.538 | 8.527.551.925 |
| Mua trong kỳ | - | 7.641.900.000 | 7.641.900.000 |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018 | <u>3.301.132.387</u> | <u>12.868.319.538</u> | <u>16.169.451.925</u> |
| Trong đó: | | | |
| Đã hao mòn hết | 2.135.834.294 | 2.966.637.720 | 5.102.472.014 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | (2.288.082.466) | (3.479.149.650) | (5.767.232.116) |
| Hao mòn trong kỳ | (273.142.701) | (980.236.715) | (1.253.379.416) |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018 | <u>(2.561.225.167)</u> | <u>(4.459.386.365)</u> | <u>(7.020.611.532)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | <u>1.013.049.921</u> | <u>1.747.269.888</u> | <u>2.760.319.809</u> |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018 | <u>739.907.220</u> | <u>8.408.933.173</u> | <u>9.148.840.393</u> |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | VND | | |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>Phần mềm máy tính</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 5.059.556.440 | 1.968.481.036 | 7.028.037.476 |
| Mua trong kỳ | - | - | - |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018 | <u>5.059.556.440</u> | <u>1.968.481.036</u> | <u>7.028.037.476</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | (837.503.335) | (892.092.146) | (1.729.595.481) |
| Hao mòn trong kỳ | (77.706.495) | (312.499.998) | (390.206.493) |
| Điều chỉnh khấu hao tài sản | - | - | - |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018 | <u>(915.209.830)</u> | <u>(1.204.592.144)</u> | <u>(2.119.801.974)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | <u>4.222.053.105</u> | <u>1.076.388.890</u> | <u>5.298.441.995</u> |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018 | <u>4.144.346.610</u> | <u>763.888.892</u> | <u>4.908.235.502</u> |

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | VND | | |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm | 120.446.972.991 | 69.217.297.281 | 189.664.270.272 |
| Giảm trong năm | - | 8.800.814.135 | 8.800.814.135 |
| Số cuối năm | <u>120.446.972.991</u> | <u>78.018.111.416</u> | <u>198.465.084.407</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | - | (2.007.944.054) | (2.007.944.054) |
| Hao mòn trong kỳ | - | (1.193.225.210) | (1.193.225.210) |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018 | - | <u>(3.201.169.264)</u> | <u>(3.201.169.264)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | <u>120.446.972.991</u> | <u>67.209.353.227</u> | <u>187.656.326.218</u> |
| Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018 | <u>120.446.972.991</u> | <u>74.816.942.152</u> | <u>195.263.915.143</u> |

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Công ty là quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VND tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. và Quyền sử dụng vô thời hạn với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 & B2 tại dự án The EverRich 1, số 96B Đường 3/2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 09 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | VND | |
|--|-------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc | 53.732.479.734 | 53.732.479.734 |
| Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Cụm CN Hàm Ninh | 398.044.823.275 | - |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội khu I (Khu Cổ Đại) | 307.495.708.906 | - |
| Khác | 14.855.656.919 | 13.179.180.271 |
| TỔNG CỘNG | <u>774.128.668.834</u> | <u>66.911.660.005</u> |

13. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
|--|---------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------------|
| | % | Số tiền VND | % | Số tiền VND |
| Công ty CP PT BĐS Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD) (i) | - | - 48.00 | - | 45.000.000.000 |
| Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang (ĐGKG) (ii) | - | - 49.00 | - | 176.000.000.000 |
| Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh (ĐGKH) (iii) | - | - 49.00 | - | 75.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Phú Hưng (PH) (iv) | - | - | - | (2.251.334.783) |
| TỔNG CỘNG | | <u>-</u> | | <u>293.748.665.217</u> |

- (i) PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Trụ sở chính đăng ký của PĐAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi khoản vốn góp này.
- (ii) ĐGKG là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của ĐGKG tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của ĐGKG là kinh doanh bất động sản.
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi khoản vốn góp này.
- (iii) ĐGKH là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của ĐGKH tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của ĐGKH là kinh doanh bất động sản.
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi khoản vốn góp này.
- (iv) PH là công ty TNHH hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của PH tọa lạc tại số 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của PH là kinh doanh bất động sản.
Vào ngày 01 tháng 02 năm 2018, Công ty Phát Đạt nhận chuyển nhượng cổ phần để sở hữu 100% vốn của PH.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

13. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Theo GCNĐKKD số 0313558191 thay đổi lần thứ 2 do Sở KHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 04 năm 2018, PH được chuyển đổi loại hình thành Công ty TNHH một thành viên do Công ty Phát Đạt làm chủ sở hữu.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Công ty CP TM DV Đất Mới | 5.096.065.125 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) | 10.837.623.942 | 86.545.894.373 |
| Khác | 6.734.793.666 | 13.641.930.249 |
| TỔNG CỘNG | <u>22.668.482.733</u> | <u>100.187.824.622</u> |

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của Block C của Dự án River City (The EverRich 2); đất nền của Dự án The EverRich 3; chuyển nhượng một phần dự án EverRich 3; căn hộ của Dự án The EverRich Infinity.

| | VND | |
|------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Bên thứ ba | 86.531.751.725 | 701.189.815.134 |
| Khác | - | - |
| TỔNG CỘNG | <u>86.531.751.725</u> | <u>701.189.815.134</u> |

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

| | VND | |
|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Phải nộp | 8.602.404.677 | 44.356.017.704 |
| Thuế TNDN | 8.020.099.626 | 42.296.256.485 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 582.305.051 | 2.042.522.396 |
| Thuế khác | - | 17.238.823 |
| Phải thu | 21.170.982.174 | 44.910.911.923 |
| Thuế TNDN | 12.352.847.905 | 9.061.394.917 |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 8.777.412.911 | 35.849.517.006 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 40.721.358 | - |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>(12.568.577.497)</u> | <u>(554.894.219)</u> |

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | VND | |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Ngắn hạn | 88.252.510.320 | 100.108.893.586 |
| Chi phí xây dựng | 70.255.425.857 | 70.297.902.207 |
| Chi phí lãi vay | 7.032.367.645 | 6.214.296.380 |
| Chi phí môi giới, bán hàng | 10.205.262.272 | 20.297.566.999 |
| Chi phí khác | 759.454.546 | 3.299.128.000 |
| Dài hạn | - | - |
| TỔNG CỘNG | <u>88.252.510.320</u> | <u>100.108.893.586</u> |

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

18. PHẢI TRẢ KHÁC

| | VND | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Ngắn hạn | 150.666.984.731 | 71.095.134.376 |
| Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh 27</i>) | - | 14.490.455.153 |
| Công Ty CP Tư Vấn CRE & AGI | 90.000.000.000 | - |
| Chi phí bảo trì và ký quỹ của các dự án | 55.583.015.310 | 52.960.495.310 |
| Khác | 5.083.969.421 | 3.644.183.913 |
| Dài hạn | 6.799.342.681.500 | 6.041.132.313.462 |
| Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 2 ("HĐHTĐT") (i) | 4.655.892.747.500 | 4.002.000.000.000 |
| Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án The EverRich 3 ("HĐHTĐT") (ii) | 2.025.000.000.000 | 2.025.000.000.000 |
| Ký quỹ nhận được từ khách hàng | 118.449.934.000 | 14.132.313.462 |
| TỔNG CỘNG | 6.950.009.666.231 | 6.112.227.447.838 |

(i) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Công ty TNHH Đầu Tư BIG GAIN liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại số 422 Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, tổng số tiền công ty đã nhận được từ Big Gain liên quan đến HĐHTĐT này là 4.655.892.747.500 VND.

(ii) Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Công ty đã ký kết HĐHTĐT có thời hạn 5 năm với Công ty TNHH DYNAMIC INNOVATION liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

19. VAY VÀ NỢ

| | VND | |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Vay ngắn hạn | 1.051.011.706.980 | 47.196.419.134 |
| Vay từ ngân hàng (i) | 1.051.011.706.980 | - |
| Vay từ bên khác (ii) | - | 47.196.419.134 |
| Vay dài hạn | - | - |
| TỔNG CỘNG | 1.051.011.706.980 | 47.196.419.134 |

(i) *Vay từ ngân hàng*

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

(ii) Vay từ bên khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi 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 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 2.018.099.710.000 | 11.680.300.000 | 85.413.584.076 | 288.603.423.375 | 2.403.797.017.451 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | 439.879.870.046 | 439.879.870.046 |
| Trích lập quỹ | - | - | 17.300.000.000 | (31.700.000.000) | (14.400.000.000) |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu | 201.809.520.000 | - | - | (201.809.520.000) | - |
| Thù lao Hội đồng Quản trị | - | - | - | (2.108.000.000) | (2.108.000.000) |
| Cổ tức công bố | - | - | - | (287.400.000) | (287.400.000) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 2.219.909.230.000 | 11.680.300.000 | 102.713.584.076 | 492.578.373.421 | 2.826.881.487.497 |
| Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 2.219.909.230.000 | 11.680.300.000 | 102.713.584.076 | 492.578.373.421 | 2.826.881.487.497 |
| Phát hành cổ phiếu | - | - | - | - | - |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | 345.563.343.059 | 345.563.343.059 |
| Trích lập quỹ | - | - | 22.000.000.000 | (44.000.000.000) | (22.000.000.000) |
| Chi cổ tức bằng cổ phiếu | 443.980.840.000 | - | - | (443.980.840.000) | - |
| Thù lao Hội đồng Quản trị | - | - | - | (1.424.000.000) | (1.424.000.000) |
| Giảm khác | - | - | - | (206.818.161) | (206.818.161) |
| Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | 2.663.890.070.000 | 11.680.300.000 | 124.713.584.076 | 348.530.058.319 | 3.148.814.012.395 |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Cổ phiếu phổ thông

| | Ngày 30 tháng 09 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 266.389.007 | 221.990.923 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ | 266.389.007 | 221.990.923 |

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | VND | |
|----------------------------|----------------------|------------------------|
| | Quý III năm 2018 | Quý III năm 2017 |
| Doanh thu bán đất nền | - | - |
| Doanh thu bán căn hộ | - | 499.136.184.475 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 4.845.710.453 | 6.005.477.210 |
| TỔNG CỘNG | 4.845.710.453 | 505.141.661.685 |

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | VND | |
|--------------------------|----------------------|------------------------|
| | Quý III năm 2018 | Quý III năm 2017 |
| Giá vốn đất nền | - | - |
| Giá vốn căn hộ | - | 314.494.963.339 |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 2.406.146.535 | 2.988.184.271 |
| TỔNG CỘNG | 2.406.146.535 | 317.483.147.610 |

23. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| | Quý III năm 2018 | Quý III năm 2017 |
| Doanh thu tài chính | 23.604.852 | 71.038.603 |
| Lãi tiền gửi | 23.604.852 | 71.038.603 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | - |
| Chi phí tài chính | - | - |
| Chi phí lãi vay | - | - |
| Chi phí tài chính khác | - | - |

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

| | VND | |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Quý III năm 2018 | Quý III năm 2017 |
| Chi phí bán hàng | 4.338.445.976 | 33.634.527.827 |
| Chi phí lương | 1.140.646.794 | 674.448.686 |
| Chi phí môi giới | (376.219.062) | 27.384.278.474 |
| Chi phí quảng cáo | 3.399.599.213 | 751.720.021 |
| Chi phí bán hàng, tổ chức sự kiện | - | 4.762.228.546 |
| Chi phí khác | 174.419.031 | 61.852.100 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 18.932.844.404 | 13.622.396.705 |
| Chi phí lương | 9.675.796.526 | 9.343.920.676 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 9.257.047.878 | 4.278.476.029 |
| TỔNG CỘNG | 23.271.290.380 | 47.256.924.532 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | VND | |
|----------------------------|------------------------|----------------------|
| | Quý III năm 2018 | Quý III năm 2017 |
| Thu nhập khác | 127.356.176.832 | 3.827.421.307 |
| Thu nhập từ hợp tác đầu tư | 125.000.000.000 | - |
| Thu nhập khác | 2.356.176.832 | 3.827.421.307 |
| Chi phí khác | 1.715.228.101 | 655.758.377 |
| Chi phí khác | 1.715.228.101 | 655.758.377 |

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý III - 2018 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III - 2018:

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Quý III năm 2018 | Quý III năm 2017 |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 104.832.827.121 | 143.644.291.076 |
| Lỗi từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang | - | - |
| Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ | 104.832.827.121 | 143.644.291.076 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính | - | 28.722.404.619 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ | 4.391.850.289 | 17.827.715.051 |
| Thuế TNDN phải nộp trong kỳ | - | 29.235.934.933 |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ | (5.084.830.936) | (27.330.788.237) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ | (692.980.647) | 19.732.861.747 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ | 8.020.099.626 | 31.597.325.731 |
| Thuế TNDN phải thu cuối kỳ | (8.713.080.273) | (11.864.463.984) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

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

| <i>Các bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Quý III năm 2018</i> |
|--|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc | Bên liên quan | thuê văn phòng | 36.000.000 |
| Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc | Bên liên quan | Lãi được chia từ HĐHTĐT | 125.000.000.000 |

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

| <i>Các bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Quý III năm 2018</i> |
|--|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| <i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> | | | |
| Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc | Bên liên quan | Thuê văn phòng | 1.032.861.577 |
| Công ty CP ĐT TM DV T.A.M | Bên liên quan | Chuyển nhượng cổ phần | 60.000.000.000 |
| Công ty CP ĐT TM DV T.A.M | Bên liên quan | Bán sản phẩm | 21.431.000.000 |
| <i>Phải thu dài hạn của khách hàng</i> | | | |
| Công ty CP ĐT TM DV T.A.M | Bên liên quan | Chuyển nhượng cổ phần | 117.000.000.000 |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác</i> | | | |
| Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc | Bên liên quan | Lãi được chia từ HĐHTĐT | 91.000.000.000 |
| <i>Phải thu dài hạn khác</i> | | | |
| Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc | Bên liên quan | BCC | 126.400.000.000 |
| Công ty CP ĐT TM DV T.A.M | Bên liên quan | BCC | 100.939.751.900 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III - 2018 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

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

| | VND | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Quý III năm 2018 | Quý III năm 2017 |
| Hội đồng Quản trị | | |
| Thù lao và thưởng | 624.000.000 | 256.000.000 |
| Ban Tổng Giám đốc | | |
| Lương và thưởng | <u>2.490.000.000</u> | <u>2.635.515.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>3.114.000.000</u> | <u>2.891.515.000</u> |

28. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

Theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 94.222.743.972 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 103.551.925.451 VND) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ III - 2018

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



Võ Văn Giáp
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

THE
EVER RICH

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