



**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 riêng Quý II năm 2017**  
Ngày 30 tháng 06 năm 2017

[www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn)

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 06 năm 2017



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

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

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  
4 tháng 9 năm 2015  
1 tháng 10 năm 2015  
7 tháng 06 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 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  
Bà Trần Thị Hương  
Ông Lê Quang Phúc  
Ông Đoàn Viết Đại Từ  
Ông Nguyễn Tấn Danh  
Ông Nguyễn Thanh Tân

Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên  
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 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                      |                   |                                      |
|----------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Đạt   | Tổng Giám đốc     |                                      |
| Ông Nguyễn Tấn Danh  | Phó Tổng Giám đốc | (Miễn nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2017) |
| 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 II-2017 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2017 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 riêng của Công ty cho Quý II-2017 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán 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 kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng Quý II-2017 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 30 tháng 06 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho Quý II-2017 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Quý II kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin 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

Ngày 19 tháng 7 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ II - 2017  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|------------|---------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>8.606.153.910.439</b>  | <b>8.100.625.951.139</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                              | <b>4</b>    | <b>112.584.239.504</b>    | <b>149.419.490.067</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 112.584.239.504           | 149.419.490.067           |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.073.232.436.451</b>  | <b>590.835.286.269</b>    |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 5           | 424.683.082.254           | 412.524.279.126           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 6           | 608.484.090.915           | 170.687.145.859           |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 7           | 43.950.828.576            | 11.509.656.578            |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 5           | (3.885.565.294)           | (3.885.795.294)           |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                    | <b>8</b>    | <b>7.416.175.695.224</b>  | <b>7.356.019.345.496</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 7.416.175.695.224         | 7.356.019.345.496         |
| <b>150</b> | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>            |             | <b>4.161.539.260</b>      | <b>4.351.829.307</b>      |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               |             | 1.697.002.420             | 2.563.360.239             |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ      | 17          | -                         | -                         |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 17          | 2.464.536.840             | 1.788.469.068             |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>1.051.281.921.526</b>  | <b>1.034.654.839.600</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>        |             | <b>272.083.084.900</b>    | <b>282.233.384.900</b>    |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng          | 5           | 11.543.333.000            | 21.693.633.000            |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                    | 7           | 260.539.751.900           | 260.539.751.900           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                  |             | <b>2.036.460.202</b>      | <b>2.294.923.234</b>      |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 9           | 2.036.460.202             | 2.294.923.234             |
| 222        | Nguyên giá                                  |             | 7.517.162.925             | 7.517.162.925             |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (5.480.702.723)           | (5.222.239.691)           |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                  | 10          | -                         | -                         |
| 228        | Nguyên giá                                  |             | 718.481.036               | 718.481.036               |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (718.481.036)             | (718.481.036)             |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>             | <b>11</b>   | <b>192.715.443.175</b>    | <b>193.552.507.027</b>    |
| 231        | 1. Nguyên giá                               |             | 194.723.826.712           | 194.723.826.712           |
| 232        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (2.008.383.537)           | (1.171.319.685)           |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>          |             | <b>82.862.564.345</b>     | <b>61.122.822.743</b>     |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 12          | 82.862.564.345            | 61.122.822.743            |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          |             | <b>478.480.000.000</b>    | <b>478.480.000.000</b>    |
| 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           |             | 51.480.000.000            | 51.480.000.000            |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>23.104.368.904</b>     | <b>16.971.201.696</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                |             | 21.946.963.521            | 15.740.681.776            |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại           |             | 1.157.405.383             | 1.230.519.920             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>9.657.435.831.965</b>  | <b>9.135.280.790.739</b>  |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ II - 2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

VNĐ

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                    | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|------------|--------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        |             | <b>7.140.037.038.330</b>  | <b>6.729.543.026.310</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        |             | <b>2.475.046.468.940</b>  | <b>1.809.051.815.990</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 15          | 95.419.682.797            | 97.009.228.555            |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 16          | 1.650.269.906.313         | 616.586.623.102           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 17          | 30.866.724.714            | 52.316.569.712            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                   | 18          | 3.261.573.819             | 2.310.167.000             |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 18          | 453.041.065.777           | 445.223.814.189           |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 19          | 175.711.660.108           | 152.564.500.158           |
| 320        | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                         | 20          | 47.651.419.134            | 434.359.131.796           |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 |             | 18.824.436.278            | 8.681.781.478             |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        |             | <b>4.664.990.569.390</b>  | <b>4.920.491.210.320</b>  |
| 333        | 1. Chi phí phải trả dài hạn                                  | 18          | 2.054.202.582.999         | 1.834.689.406.876         |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                                     | 19          | 279.646.194.889           | 278.513.801.294           |
| 338        | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 20          | 2.331.141.791.502         | 2.807.288.002.150         |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>2.517.398.793.635</b>  | <b>2.405.737.764.429</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>21</b>   | <b>2.517.398.793.635</b>  | <b>2.405.737.764.429</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                               |             | 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                         |             | 183.095.679.559           | 290.544.170.353           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 56.258.025.353            | 50.025.371.235            |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 126.837.654.206           | 240.518.799.118           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>9.657.435.831.965</b>  | <b>9.135.280.790.739</b>  |

Võ Thị Minh Hằng  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



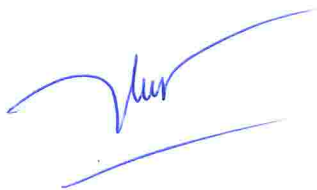
Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 7 năm 2017

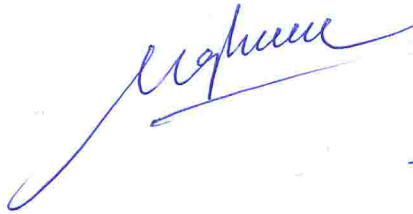
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ II-2017

VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU                                   | Thuyết minh | Quý II - Năm nay  | Quý II- Năm trước | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II - Năm nay | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý II - Năm trước |
|-------|--------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 22          | 383.852.447.897   | 123.198.652.190   | 588.590.714.001                             | 222.726.959.963                               |
| 11    | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp    | 23          | (237.799.701.114) | (71.442.323.913)  | (361.887.278.135)                           | (126.477.734.686)                             |
| 20    | 3. Lợi nhuận gộp                           |             | 146.052.746.783   | 51.756.328.277    | 226.703.435.866                             | 96.249.225.277                                |
| 21    | 4. Doanh thu tài chính                     | 24          | 244.191.656       | 39.449.281        | 325.991.925                                 | 85.908.328                                    |
| 22    | 5. Chi phí tài chính                       | 24          | (2.677.725.854)   | (925.398.684)     | (3.409.411.854)                             | (1.319.818.351)                               |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                  |             | (2.437.725.854)   | (669.986.334)     | (3.169.411.854)                             | (1.064.406.001)                               |
| 24    | 6. Chi phí bán hàng                        | 25          | (30.603.660.057)  | (2.243.033.020)   | (46.933.333.081)                            | (4.958.076.489)                               |
| 25    | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp            | 25          | (12.897.661.598)  | (8.170.139.263)   | (22.873.586.499)                            | (18.319.461.940)                              |
| 30    | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh |             | 100.117.890.930   | 40.457.206.591    | 153.813.096.357                             | 71.737.776.825                                |
| 31    | 9. Thu nhập khác                           |             | 4.293.544.697     | 59.361.531        | 6.641.051.387                               | 231.218.804                                   |
| 32    | 10. Chi phí khác                           |             | (764.139.207)     | (502.225.706)     | (777.039.207)                               | (264.672.142)                                 |
| 40    | 11. Lợi nhuận khác                         |             | 3.529.405.490     | (442.864.175)     | 5.864.012.180                               | (33.453.338)                                  |
| 50    | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế      |             | 103.647.296.420   | 40.014.342.416    | 159.677.108.537                             | 71.704.323.487                                |
| 51    | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành            | 26          | (20.820.302.012)  | (8.002.868.483)   | (32.086.339.794)                            | (14.665.128.534)                              |
| 52    | 14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại             |             | (73.114.537)      | -                 | (73.114.537)                                | -                                             |
| 60    | 15. Lợi nhuận thuần sau thuế               |             | 82.753.879.871    | 32.011.473.933    | 127.517.654.206                             | 57.039.194.953                                |
| 70    | 16. Lãi trên cổ phiếu                      |             | 373               | 159               | 574                                         | 283                                           |



Võ Thị Minh Hằng  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 7 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ II-2017  
ngày 30 tháng 06 năm 2017

VNĐ

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                             | Thuyết minh | Quý II - Năm nay         | Quý II - Năm trước         |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                          |                            |
| <b>01</b> | <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                  |             | <b>103.647.296.420</b>   | <b>40.014.342.416</b>      |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |             |                          |                            |
| 02        | Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                      | 9,10,11     | 547.763.442              | 149.463.115                |
| 03        | Trích lập dự phòng                                                   |             | (230.000)                | -                          |
| 05        | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                          |             | (244.191.656)            | (85.908.328)               |
| 06        | Chi phí lãi vay                                                      |             | 2.437.725.854            | 669.986.334                |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>106.388.364.060</b>   | <b>40.747.883.537</b>      |
| 09        | Giảm (tăng) các khoản phải thu                                       |             | (190.396.477.146)        | (50.509.027.457)           |
| 10        | Tăng hàng tồn kho                                                    |             | (65.299.753.483)         | (247.425.411.302)          |
| 11        | Giảm các khoản phải trả                                              |             | 804.311.094.966          | (1.296.118.921.053)        |
| 12        | Tăng chi phí trả trước                                               |             | 1.338.062.181            | (3.667.831.571)            |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                  |             | -                        | (1.823.462.252)            |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                    | 26          | (14.672.945.035)         | (6.661.069.203)            |
| 16        | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                |             | 307.490.255              | -                          |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                               |             | -                        | (2.250.986.566)            |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>        |             | <b>641.975.835.798</b>   | <b>(1.567.708.825.867)</b> |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                          |                            |
| 21        | Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định                      |             | (1.770.582.304)          | (296.499.414.399)          |
| 25        | Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                              |             | -                        | 1.692.020.000.000          |
| 28        | Lãi tiền gửi nhận được                                               |             | 197.732.609              | 39.449.281                 |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>       |             | <b>(1.572.849.695)</b>   | <b>1.395.560.034.882</b>   |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                   |             |                          |                            |
| 31        | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu          |             |                          |                            |
| 33        | Tiền thu từ đi vay                                                   |             | -                        | 277.554.338.212            |
| 34        | Tiền chi trả nợ gốc vay                                              |             | (818.734.263.087)        | (45.802.784.680)           |
| 36        | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                              |             | (11.625.000)             |                            |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  |             | <b>(818.745.888.087)</b> | <b>231.751.553.532</b>     |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

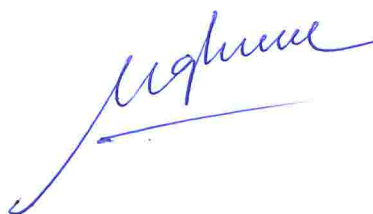
VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU                       | Thuyết minh | Quý II - Năm nay  | Quý II - Năm trước |
|-------|--------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ |             | (178.342.901.984) | 59.602.762.547     |
| 60    | Tiền đầu kỳ                    |             | 290.927.141.488   | 13.967.130.571     |
| 70    | Tiền cuối kỳ                   | 4           | 112.584.239.504   | 73.569.893.118     |



Võ Thị Minh Hằng  
Người lập

Ngày 19 tháng 7 năm 2017



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

# 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

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

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

4 tháng 9 năm 2015

1 tháng 10 năm 2015

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.

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 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 là 146 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 131).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Các 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. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- 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 Quý II-2017 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 Quý II-2017 và lưu chuyển tiền tệ riêng Quý II-2017 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13 của báo cáo tài chính riêng Quý II-2017 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng Quý II-2017 cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất Quý II-2017 của Nhóm Công ty kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý II-2017 của Nhóm Công ty.

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.3 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 ngày 31 tháng 12.

### **2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

### 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, thuê 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 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 riêng 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 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 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. 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 riêng.

#### 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

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

#### 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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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.

#### 3.6 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 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 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 QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

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

#### **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 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 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.

#### **3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. 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 số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết phát sinh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Dự phòng 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 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 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### **3.12 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 QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị 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 và 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 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 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.

**3.14 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của 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.

**3.15 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền lãi*

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

**3.16 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hiện hành phải nộp khi 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 riêng.

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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả khi 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**4. TIỀN**

|                    | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt           | 143.243.140                  | 74.343.136                   |
| Tiền gửi ngân hàng | 112.440.996.364              | 149.345.146.931              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>112.584.239.504</b>       | <b>149.419.490.067</b>       |

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                      | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                      | <b>424.683.082.254</b>       | <b>412.524.279.126</b>       |
| Ông Nguyễn Hữu Lộc                                   | -                            | 1.683.521.000                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M      | 185.000.000.000              | 185.000.000.000              |
| Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Vĩnh Hội                | 13.200.000.000               | 13.200.000.000               |
| Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm | 64.623.335.250               | 66.160.800.000               |
| Công ty CP TM VT Biển Trường Phát Lộc                | 4.123.947.777                | 3.101.267.777                |
| Công ty TNHH Đầu tư BĐS Phú Hưng                     | 32.669.450.880               | -                            |
| Khác                                                 | 125.066.348.347              | 143.378.690.349              |
| <b>Dài hạn</b>                                       | <b>11.543.333.000</b>        | <b>21.693.633.000</b>        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng   | 11.543.333.000               | 12.243.333.000               |
| Ông Nguyễn Hữu Lộc                                   | -                            | 9.450.300.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>436.226.415.254</b>       | <b>434.217.912.126</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                   | (3.885.565.294)              | (3.885.795.294)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                 | <b>432.340.849.960</b>       | <b>430.332.116.832</b>       |

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

|                                      | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa | 163.987.776.763              | 158.031.883.438              |
| Công ty TNHH XDTM DV Hợp Nhứt        | 615.337.226                  | 615.337.226                  |
| Công ty TNHH TVXD Meinhardt VN       | 4.021.909.393                | 4.021.909.393                |
| Khác                                 | 439.859.067.533              | 8.018.015.802                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>608.484.090.915</b>       | <b>170.687.145.859</b>       |

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                           | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                           | <b>43.950.828.576</b>        | <b>11.509.656.578</b>        |
| Ban quản lý toà nhà Block C DA River City | 10.077.607.396               | 8.026.463.286                |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng Cotec            | 754.099.871                  | 337.574.164                  |
| Tạm ứng cho CB-CNV                        | 1.135.876.287                | 340.736.480                  |
| Khác                                      | 31.983.245.022               | 2.804.882.648                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

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

|                                                                                 | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Dài hạn</b>                                                                  | <b>260.539.751.900</b>       | <b>260.539.751.900</b>       |
| Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn<br>Phát Đạt - Quảng Ngãi               | 34.600.000.000               | 34.600.000.000               |
| Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển<br>Trường Phát Lộc (Thuyết minh 28) (*) | 125.000.000.000              | 125.000.000.000              |
| Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M (**)                                              | 100.939.751.900              | 100.939.751.900              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                | <b>304.490.580.476</b>       | <b>272.049.408.478</b>       |

(\*) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("ICC") 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 ICC, 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. Công ty sẽ nhận lại đầy đủ phần vốn đã góp tương ứng với số tiền là 125.000.000.000 VND.

(\*\*) Vào ngày 02 tháng 06 năm 2016, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("ICC") 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 ICC, 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.

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                  | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| Bất động sản (*) | 7.415.770.219.384            | 7.355.602.811.224            |
| Hàng hóa         | 405.475.840                  | 416.534.272                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>7.416.175.695.224</b>     | <b>7.356.019.345.496</b>     |

(\*) Bất động sản 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:

|                                   | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Dự án The River City (i)          | 4.949.826.341.257            | 4.699.218.783.894            |
| Dự án The EverRich 3 (ii)         | 1.631.445.452.595            | 1.583.700.770.086            |
| Dự án The EverRich Infinity (iii) | 561.010.763.814              | 800.270.676.987              |
| Dự án Nhà Bè (iv)                 | 225.501.716.621              | 225.477.448.977              |
| Dự án khác                        | 47.985.945.097               | 46.935.131.280               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>7.415.770.219.384</b>     | <b>7.355.602.811.224</b>     |

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The River City đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 20.1).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 3 đã được thế chấp để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Công ty (Thuyết minh số 20.2).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**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 Quý là 109.692.998.289 VNĐ (Quý I-2017: 123.628.546.563 VNĐ).

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

(i) *Dự án The River City*

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 năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng. Dự án The River City đã xây dựng xong phần móng cọc Block A, C, D và đang thi công móng cọc Block L. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý II-2017, khối nhà C đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Việc kinh doanh dự án đang tạm dừng do điều chỉnh thiết kế của toàn bộ dự án.

(ii) *Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, 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 II-2017, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường. Khu nhà ở cao tầng của dự án The EverRich 3 đã được chuyển nhượng thành công.

(iii) *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 II-2017, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iv) *Dự án The Everich Infinity*

Dự án này tọa lạc tại số 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này là tiền chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án đã hoàn thành và tiến hành bàn giao cho khách hàng theo tiến độ.

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                | VNĐ                            |                                |                  |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             | <i>Máy móc và<br/>thiết bị</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016  | 2.290.743.387                  | 5.226.419.538                  | 7.517.162.925    |
| Mua trong kỳ                   | -                              | -                              | -                |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017  | 2.290.743.387                  | 5.226.419.538                  | 7.517.162.925    |
| <i>Trong đó:</i>               |                                |                                |                  |
| <i>Đã hao mòn hết</i>          | 2.135.834.294                  | 2.966.637.720                  | 5.102.472.014    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                                |                                |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016  | (2.208.379.745)                | (3.013.859.946)                | (5.222.239.691)  |
| Hao mòn trong kỳ               | (25.818.180)                   | (232.644.852)                  | (258.463.032)    |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017  | (2.234.197.925)                | (3.246.504.798)                | (5.480.702.723)  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                                |                                |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016  | 82.363.642                     | 2.212.559.592                  | 2.294.923.234    |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017  | 56.545.462                     | 1.979.914.740                  | 2.036.460.202    |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                | VNĐ                      |
|--------------------------------|--------------------------|
|                                | <i>Phần mềm máy tính</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016  | 718.481.036              |
| Mua trong kỳ                   | -                        |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017  | <u>718.481.036</u>       |
| <b>Trong đó:</b>               |                          |
| <i>Đã hao mòn hết</i>          | 718.481.036              |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016  | (718.481.036)            |
| Hao mòn trong kỳ               | -                        |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017  | <u>(718.481.036)</u>     |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016  | -                        |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017  | <u>-</u>                 |

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                | VNĐ                    |                             |                        |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|
|                                | Quyền<br>sử dụng đất   | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Tổng cộng              |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                        |                             |                        |
| Số đầu năm                     | 125.506.529.431        | 69.217.297.281              | 194.723.826.712        |
| Mua trong năm                  | -                      | -                           | -                      |
| Số cuối năm                    | <u>125.506.529.431</u> | <u>69.217.297.281</u>       | <u>194.723.826.712</u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                        |                             |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016  | (733.894.675)          | (437.425.010)               | (1.171.319.685)        |
| Hao mòn trong kỳ               | <u>(51.804.330)</u>    | <u>(785.259.522)</u>        | <u>(837.063.852)</u>   |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017  | <u>(785.699.005)</u>   | <u>(1.222.684.532)</u>      | <u>(2.008.383.537)</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                        |                             |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016  | <u>124.772.634.756</u> | <u>68.779.872.271</u>       | <u>193.552.507.027</u> |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017  | <u>124.720.830.426</u> | <u>67.994.612.749</u>       | <u>192.715.443.175</u> |

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 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và
- quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ 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.

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 06 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

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

|                                   | VNĐ                          |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Chi phí đền bù giải toả các dự án | <b>72.644.409.722</b>        | <b>53.402.479.734</b>        |
| Dự án Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng |                              |                              |
| Năm sao Phú Quốc                  | 53.732.479.734               | 53.402.479.734               |
| Dự án Bàu Cỏ - Quảng Ngãi         | 18.911.929.988               | -                            |
| Khác                              | 10.218.154.623               | 7.720.343.009                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>82.862.564.345</b>        | <b>61.122.822.743</b>        |

**13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

|                                         | VNĐ                          |                        |                              |                        |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
|                                         | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 |                        | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |                        |
|                                         | %                            | Số tiền (VNĐ)          | %                            | Số tiền (VNĐ)          |
| Công ty TNHH MTV Đầu Tư<br>Phát Đạt (*) | 100                          | 131.000.000.000        | 100                          | 131.000.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        |                              | <b>131.000.000.000</b> |                              | <b>131.000.000.000</b> |

(\*) Đầu tư Phát Đạt là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở 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 Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Theo GCNĐKKD số 0313241765 thay đổi lần hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 6 năm 2015, vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát Đạt là 800.000.000.000 VNĐ.

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

|                                                                               | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 |                        | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
|                                                                               | %                            | Số tiền (VNĐ)          | %                            | Số tiền (VNĐ)          |
| Công ty Cổ phần Phát triển<br>Bất động sản Phát Đạt<br>Ánh Dương ("PĐAD") (i) | 48.00                        | 45.000.000.000         | 48.00                        | 45.000.000.000         |
| Công ty TNHH Bất Động Sản<br>Điền Gia Khang (ĐGKG) (ii)                       | 49.00                        | 176.000.000.000        | 49.00                        | 176.000.000.000        |
| Công ty TNHH Phát Triển BĐS<br>Điền Gia Khánh (ĐGKH) (iii)                    | 49.00                        | 75.000.000.000         | 49.00                        | 75.000.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                              |                              | <b>296.000.000.000</b> |                              | <b>296.000.000.000</b> |

(i) PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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, Việt Nam. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.

(ii) ĐGKG là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 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, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐGKG là kinh doanh bất động sản.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)**

(iii) ĐGKH là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐGKH là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý II-2017, khoản đầu tư vào các công ty liên kết trên được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do các công ty này đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                          | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Công ty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát | 73.078.840.454               | 73.167.379.721                      |
| Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Quang       | -                            | 2.220.623.352                       |
| Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)         | 6.116.492.872                | 1.271.436.250                       |
| Cty CP Hợp Tác Kinh Tế và XNK Savimex    | 1.295.028.073                | 3.795.028.073                       |
| Khác                                     | 14.929.321.398               | 16.554.761.159                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>95.419.682.797</b>        | <b>97.009.228.555</b>               |

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

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

|                                   | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Bên thứ ba                        | 1.650.269.906.313            | 566.586.623.102                     |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 28) | -                            | 50.000.000.000                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>1.650.269.906.313</b>     | <b>616.586.623.102</b>              |

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU. PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                       | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Phải nộp</b>       | <b>30.866.724.714</b>        | <b>52.316.569.712</b>               |
| Thuế TNDN             | 20.315.591.258               | 43.563.733.166                      |
| Thuế VAT              | 9.927.616.332                | 3.400.146.492                       |
| Thuế thu nhập cá nhân | 623.517.124                  | 5.123.812.400                       |
| Khác                  | -                            | 228.877.654                         |
| <b>Phải thu</b>       | <b>2.464.536.840</b>         | <b>1.788.469.068</b>                |
| Thuế TNDN             | 2.464.536.840                | 1.788.469.068                       |
| Thuế giá trị gia tăng | -                            | -                                   |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>  | <b>28.402.187.874</b>        | <b>50.528.100.644</b>               |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                            | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | VNĐ<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>            | <b>453.041.065.777</b>       | <b>445.223.814.189</b>              |
| Chi phí lãi vay            | 423.257.402.613              | 409.023.483.884                     |
| Chi phí xây dựng           | 20.328.850.933               | 26.390.723.463                      |
| Hỗ trợ lãi vay phải trả    | 321.750.401                  | 4.826.701.279                       |
| Hoa hồng môi giới phải trả | 8.943.861.830                | 2.997.284.563                       |
| Khác                       | 189.200.000                  | 1.985.621.000                       |
| <b>Dài hạn</b>             | <b>2.054.202.582.999</b>     | <b>1.834.689.406.876</b>            |
| Chi phí lãi vay            | 2.054.202.582.999            | 1.834.689.406.876                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>2.507.243.648.776</b>     | <b>2.279.913.221.065</b>            |

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                  | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | VNĐ<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                  | <b>175.711.660.108</b>       | <b>152.564.500.158</b>              |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 28)                      | 131.962.648.785              | 131.000.000.000                     |
| Chi phí bảo trì và ký quỹ của các dự án                          | 41.454.292.110               | 18.794.751.245                      |
| Phải trả cho khách hàng                                          | 2.273.519.213                | -                                   |
| Khác                                                             | 21.200.000                   | 2.769.748.913                       |
| <b>Dài hạn</b>                                                   | <b>279.646.194.889</b>       | <b>278.513.801.294</b>              |
| Ký quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*) | 270.000.000.000              | 270.000.000.000                     |
| Ký quỹ nhận được từ khách hàng                                   | 9.646.194.889                | 8.513.801.294                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                 | <b>455.357.854.997</b>       | <b>431.078.301.452</b>              |

(\*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐ HTKD với tổng giá trị là 300.000.000.000 VNĐ với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm") liên quan đến việc phát triển Dự án.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý II-2017, số dư của Hợp đồng HTKD này là 270.000.000.000 VNĐ.

**20. VAY VÀ NỢ**

|                                           | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | VNĐ<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|-------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)</b> | <b>47.651.419.134</b>        | <b>434.359.131.796</b>              |
| Vay từ bên khác (i)                       | 47.651.419.134               | 47.775.085.539                      |
| Vay dài hạn đến hạn trả                   | -                            | 386.584.046.257                     |
| <b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 20.2)</b>  | <b>2.331.141.791.502</b>     | <b>2.807.288.002.150</b>            |
| Trái phiếu phát hành (i)                  | 2.051.188.650.000            | 2.051.922.650.000                   |
| Vay từ các cá nhân (ii)                   | 150.000.000.000              | 155.600.000.000                     |
| Vay từ ngân hàng (iii)                    | 129.953.141.502              | 599.765.352.150                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>2.378.793.210.636</b>     | <b>3.241.647.133.946</b>            |
| <i>Trong đó:</i>                          |                              |                                     |
| Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)  | 5.300.000.000                | 5.300.000.000                       |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**20.1 Vay ngắn hạn**

*i. Vay từ bên khác*

Một khoản vay từ một công ty có số dư nợ vay là 47.651.419.134 VNĐ. 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.

**20.2 Vay và nợ dài hạn**

*i. Trái phiếu phát hành*

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng Dự án River City và Dự án The EverRich 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 30 tháng 06 năm 2017 như sau:

| Trái chủ                                                    | Giá trị VNĐ              | Mệnh giá VNĐ/trái phiếu | Ngày đáo hạn              | Lãi suất %/năm |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín</b>                     |                          |                         |                           |                |
| 01/TP-2011/PĐ-TT                                            | 270.000.000.000          | 2.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| 02/TP-2011/PĐ-TT                                            | 240.000.000.000          | 2.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| 06/PĐ/HĐ-TP                                                 | 70.000.000.000           | 2.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến</b>                    |                          |                         |                           |                |
| 04/TP-2011/PĐ-BC                                            | 330.000.000.000          | 4.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| 08/PĐ/HĐ-TP                                                 | 100.000.000.000          | 2.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| 04/PĐ/HĐ-TP                                                 | 100.000.000.000          | 2.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| 07/PĐ/HĐ-TP                                                 | 50.000.000.000           | 2.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| <b>Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc</b>                      |                          |                         |                           |                |
| 02/HĐ-TP/PĐ-TPL                                             | 220.800.000.000          | 1.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| 03/TP-2011/PĐ-TPL                                           | 99.000.000.000           | 2.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| <b>Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ quản lý Toàn Tâm</b> |                          |                         |                           |                |
| 05/TP-2011/PĐ-BC                                            | 200.000.000.000          | 4.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| 03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL                                        | 49.266.000.000           | 2.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| 05/PĐ/HĐ-TP                                                 | 10.722.650.000           | 2.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| <b>Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành</b>                 |                          |                         |                           |                |
| 01/TP-HĐ/2012/PĐ-XT                                         | 311.400.000.000          | 5.000.000.000           | Ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 15             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                            | <b>2.051.188.650.000</b> |                         |                           |                |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**20.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)**

*ii Vay từ cá nhân*

Là khoản vay từ các cá nhân nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty. Các khoản vay cá nhân có thời hạn đến ngày 14 tháng 8 năm 2018 và chịu lãi suất 11.9%/năm.

*iii Vay từ ngân hàng*

Vay dài hạn từ ngân hàng bao gồm:

- Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Đông Á được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án River City với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Công ty bao gồm Dự án River City, Dự án The EverRich 3 và tài trợ vốn lưu động của Công ty. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý II-2017, Công ty Phát Đạt đã trả dứt điểm vốn vay cho Ngân hàng Đông Á.
- Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich Infinity với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**20. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**20.2 Vay và nợ dài hạn** (tiếp theo)

*iii. Vay từ ngân hàng (tiếp theo)*

Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay Số cuối kỳ (VNĐ)  
**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam**

Hợp đồng vay số 65.142.202.574  
CIB2015007201/HĐTD ngày  
14 tháng 1 năm 2016

3 năm kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2016 và  
hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2018

12%/năm từ ngày  
14 tháng 01 năm 2016  
13,3%/năm kể từ ngày  
14/07/2016

Hợp đồng vay số 25.000.000.000  
CIB2015007202/HĐTD ngày  
12 tháng 4 năm 2016

3 năm kể từ ngày 12 tháng 4 năm 2016 và  
hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2018

12%/năm từ ngày  
12 tháng 04 năm 2016  
13,3%/năm kể từ ngày  
14/07/2016

Hợp đồng vay số 10.000.000.000  
CIB2015007203/HĐTD ngày  
4 tháng 6 năm 2016

3 năm kể từ ngày 4 tháng 6 năm 2016 và  
hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2018

12%/năm từ ngày  
04 tháng 06 năm 2016  
12,32%/năm kể từ ngày  
04/07/2016

Hợp đồng vay số 19.810.938.928  
CIB2015007204/HĐTD ngày  
4 tháng 6 năm 2016

3 năm kể từ ngày 4 tháng 6 năm 2016 và  
hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2018

12%/năm từ ngày  
04 tháng 06 năm 2016  
12,32%/năm kể từ ngày  
04/07/2016

Hợp đồng vay số 10.000.000.000  
CIB2015007205/HĐTD ngày  
28 tháng 6 năm 2016

3 năm kể từ ngày 28 tháng 6 năm 2016 và  
hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2018

12%/năm từ ngày  
28 tháng 06 năm 2016  
12,43%/năm kể từ ngày  
28/07/2016

**TỔNG CỘNG** **129.953.141.502**

Trong đó:

Vay dài hạn 129.953.141.502

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu**

VNĐ

|                                  | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b> |                          |                         |                          |                                      |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015    | 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 kỳ         | -                        | -                       | -                        | 241.643.799.117                      | 243.536.862.560          |
| Trích lập quỹ                    | -                        | -                       | 9.300.000.000            | (17.100.000.000)                     | (7.800.000.000)          |
| Cổ tức cổ đông                   | -                        | -                       | -                        | (100.617.585.500)                    | (100.617.585.500)        |
| Thù lao Hội đồng Quản trị        | -                        | -                       | -                        | (1.125.000.000)                      | (1.125.000.000)          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016    | <b>2.018.099.710.000</b> | <b>11.680.300.000</b>   | <b>85.413.584.076</b>    | <b>290.544.170.353</b>               | <b>2.405.737.764.429</b> |
| <b>Ngày 30 tháng 06 năm 2017</b> |                          |                         |                          |                                      |                          |
| Vào ngày 01 tháng 01 năm 2017    | 2.018.099.710.000        | 11.680.300.000          | 85.413.584.076           | 290.544.170.353                      | 2.405.737.764.429        |
| Phát hành cổ phiếu               | 201.809.520.000          | -                       | -                        | (201.809.520.000)                    | -                        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ         | -                        | -                       | -                        | 127.517.654.206                      | 127.517.654.206          |
| Trích lập quỹ                    | -                        | -                       | 17.300.000.000           | (31.700.000.000)                     | (14.400.000.000)         |
| Cổ tức công bố                   | -                        | -                       | -                        | (116.625.000)                        | (116.625.000)            |
| Thù lao Hội đồng Quản trị        | -                        | -                       | -                        | (1.340.000.000)                      | (1.340.000.000)          |
| Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017    | <b>2.219.909.230.000</b> | <b>11.680.300.000</b>   | <b>102.713.584.076</b>   | <b>183.095.679.559</b>               | <b>2.517.398.793.635</b> |

Công ty đã trích Quỹ Đầu tư phát triển là 17.300.000.000 đồng; Quỹ Khen thưởng và phúc lợi là 14.400.000.000 đồng; thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2016 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10%/ vốn cổ phần theo Nghị quyết số 01/HĐĐCĐ-NQ.2017 ngày 22/03/2017 của Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2017.

Công ty đã thực hiện tăng vốn bằng việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo quyết định số 06/2017/QĐ-HĐQT ngày 19/04/2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Cổ phiếu phổ thông**

|                                                                     | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                     | 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                  |
| Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ (2016: 10.000 VNĐ). |                              |                              |

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

|                                              | Quý II năm 2017        | Quý II năm 2016        |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán đất nền                        | -                      | 115.203.202.918        |
| Doanh thu bán căn hộ                         | 380.054.910.095        | -                      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                   | 3.797.537.802          | 7.995.449.272          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>383.852.447.897</b> | <b>123.198.652.190</b> |
| Trong đó:                                    |                        |                        |
| Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh 28) | 480.000.000            | 480.000.000            |

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

|                          | Quý II năm 2017        | Quý II năm 2016       |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn đất nền          | -                      | 71.210.936.451        |
| Giá vốn căn hộ           | 237.788.642.682        | -                     |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 11.058.432             | 231.387.462           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>237.799.701.114</b> | <b>71.442.323.913</b> |

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

|                     | Quý II năm 2017 | Quý II năm 2016 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu tài chính | 244.191.656     | 39.449.281      |
| Lãi tiền gửi        | 244.191.656     | 39.449.281      |
| Chi phí tài chính   | 2.677.725.854   | 925.398.684     |
| Chi phí lãi vay     | 2.677.725.854   | 669.986.334     |
| Chi phí khác        | -               | 255.412.350     |

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

|                                    | Quý II năm 2017 | Quý II năm 2016 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí bán hàng                   | 30.603.660.057  | 2.243.033.020   |
| Chi phí lương                      | 674.884.632     | 455.371.000     |
| Chi phí môi giới                   | 24.671.420.749  | 219.894.545     |
| Chi phí quảng cáo                  | 565.213.067     | 586.972.103     |
| Chi phí bán hàng & tổ chức sự kiện | 4.612.987.839   | 310.126.515     |
| Chi phí khác                       | 79.153.770      | 670.668.857     |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

|                                     |                       |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>12.897.661.598</b> | <b>8.170.139.263</b>  |
| Chi phí lương                       | 8.606.137.104         | 5.636.127.699         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 4.291.524.494         | 2.534.011.564         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>43.501.321.655</b> | <b>10.413.172.283</b> |

**26. 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.

**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 Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo 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 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 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 riêng :

|                                                              | VNĐ                    |                       |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                              | Quý II năm 2017        | Quý II năm 2016       |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                          | <b>103.647.296.420</b> | <b>40.014.342.416</b> |
| Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang | -                      | -                     |
| <b>Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ</b>             | <b>103.647.296.420</b> | <b>40.014.342.416</b> |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>                  | <b>20.820.302.012</b>  | <b>6.501.322.983</b>  |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ                                    | 7.732.707.955          | 4.176.471.097         |
| Thuế TNDN phải nộp trong kỳ                                  | 21.065.494.031         | 8.327.132.320         |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ                                    | (10.947.147.568)       | (6.661.069.203)       |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>                            | <b>17.851.054.418</b>  | <b>5.842.534.214</b>  |
| <i>Trong đó:</i>                                             |                        |                       |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ                                   | <b>20.315.591.258</b>  | <b>9.459.191.466</b>  |
| Thuế TNDN phải thu cuối kỳ                                   | (2.464.536.840)        | (3.616.657.252)       |

**27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

| <i>Các bên liên quan</i>                   | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Quý II năm 2017</i> |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|
| Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc | Biên liên quan     | Thuê văn phòng            | 480.000.000            |

**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 II năm 2017</i> |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|
|--------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------|

***Phải thu ngắn hạn của khách hàng***

|                                            |                  |                     |                |
|--------------------------------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc | Biên liên quan   | Thuê văn phòng      | 4.123.947.777  |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phú Hưng  | Công ty liên kết | Hợp đồng mua căn hộ | 32.669.450.880 |

***Phải thu ngắn hạn khác***

|                                            |                |     |                 |
|--------------------------------------------|----------------|-----|-----------------|
| Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc | Biên liên quan | ICC | 125.000.000.000 |
|--------------------------------------------|----------------|-----|-----------------|

***Phải trả ngắn hạn khác***

|                                  |               |           |                 |
|----------------------------------|---------------|-----------|-----------------|
| Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Đạt | Công ty con   | Mượn tiền | 131.000.000.000 |
| Nguyễn Văn Đạt                   | Bên liên quan | Mượn tiền | 962.648.785     |

***Vay***

|                      |               |     |                             |
|----------------------|---------------|-----|-----------------------------|
| Ông Bùi Quang Anh Vũ | Bên liên quan | Vay | 1.900.000.000               |
| Bà Trần Thị Hoài An  | Bên liên quan | Vay | 1.700.000.000               |
| Ông Võ Minh Hân      | Bên liên quan | Vay | 1.700.000.000               |
|                      |               |     | <b><u>5.300.000.000</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II-2017 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2017

**28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

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

|                   | VNĐ                  |                      |
|-------------------|----------------------|----------------------|
|                   | Quý II năm 2017      | Quý II năm 2016      |
| Hội đồng Quản trị |                      |                      |
| Thù lao và thưởng | 1.340.000.000        | 448.500.000          |
| Ban Tổng Giám đốc |                      |                      |
| Lương và thưởng   | 2.371.000.000        | 2.624.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>3.711.000.000</b> | <b>3.072.500.000</b> |

**29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2017, 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 217.177.551.351 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 309.625.069.087 VNĐ) 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.
- Công ty có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều



Võ Thị Minh Hằng  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 7 năm 2017



# THE EVER *R* ICH

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