



# PHATDAT

## ANNUAL REPORT 2014

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN





“ ... tiếp tục xây dựng đội ngũ nhân sự theo hướng chuyên nghiệp, nâng tầm thương hiệu The EverRich và phát triển hơn nữa văn hóa Phát Đạt ... ”

# MỤC LỤC BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

*Thông điệp Chủ tịch HĐQT*

## TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY 07

*Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi  
Lịch sử hình thành và phát triển  
Thông tin tổng quan  
Kết quả hoạt động kinh doanh 2009 - 2014F  
Chỉ số tài chính  
Sự kiện nổi bật 2014*

## BÁO CÁO 27

*Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị  
Báo Cáo của Ban Kiểm Soát  
Báo Cáo của Ban TGP & kế hoạch thực hiện 2015*

## TỔ CHỨC & NHÂN SỰ CÔNG TY 41

*Sơ đồ cơ cấu tổ chức  
Hội Đồng Quản Trị  
Ban Kiểm Soát  
Ban Tổng Giám Đốc*

## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG 49

*Thông tin cổ đông  
Các công ty thành viên, Nền kết  
Quản trị doanh nghiệp  
Quản lý rủi ro*

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 57

*Chiến lược phát triển sản phẩm, quý đất, bán đồ dự án  
Các dự án trọng điểm  
Trách nhiệm xã hội  
Thành tích - Giải thưởng đạt được*

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH 69

*Báo cáo tài chính  
Thuyết minh báo cáo tài chính*



## Thông điệp Thủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Đầu tiên, thay mặt Hội đồng Quản trị (HDQT), Ban Điều hành, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc tới Quý khách hàng, Cổ đông, Đối tác đã đồng hành với Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Phát Đạt) trong suốt thời gian vừa qua.

Cuối năm 2014, thị trường bất động sản trong nước bắt đầu có những tín hiệu hồi phục. Khách hàng sau một thời gian chờ thị trường xuống "đáy" đã bắt đầu quay trở lại mua bất động sản, nguồn vốn FDI đổ vào ngành này ngày càng tăng, thanh khoản ngày càng cải thiện với tỷ lệ giao dịch thành công tăng và lượng hàng tồn kho giảm mạnh. Trong bối cảnh đó, HDQT đã nắm bắt, điều chỉnh định hướng, kế hoạch đầu tư, kinh doanh phù hợp tình hình thị trường và đã đạt được một số thành tích đáng kể. Năm qua, Phát Đạt đã có những chuyển biến mạnh trong tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận, nâng cao năng lực tài chính, củng cố chất lượng dịch vụ, cải tiến hệ thống, quy trình quản lý, đẩy mạnh công tác phát triển thương hiệu và văn hóa Phát Đạt, xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, Phát Đạt cũng đã phát huy thế mạnh, nguồn lực sẵn có để đầu tư vào các dự án như: Khu căn hộ The EverRich 3, khu phức hợp The EverRich Infinity, bất động sản du lịch tại Nha Trang,... Theo đánh giá, đây là những dự án có khả năng đem lại nguồn thu lớn cho Công ty trong các năm kế tiếp.

Năm 2015, HDQT nhận định là năm đánh dấu bước phát triển mới của Phát Đạt với các mục tiêu: Tiếp tục đầu tư triển khai và đưa vào kinh doanh nhiều dự án mới có vị trí đẹp, phát triển các sản phẩm căn hộ có diện tích vừa và nhỏ phù hợp nhu cầu thị trường. Năm tới, Công ty tiếp tục sẽ xây dựng đội ngũ nhân sự theo hướng chuyên nghiệp, nâng tầm thương hiệu The EverRich và phát triển hơn nữa văn hóa Phát Đạt.

Để thực hiện thành công những kế hoạch đó, HDQT, Ban Điều hành rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự đồng thuận của Quý Cổ đông, sự chia sẻ của các Đối tác, sự tin tưởng của Quý khách hàng và sự cam kết, nỗ lực của tất cả cán bộ nhân viên Công ty. Bởi đây sẽ là động lực to lớn, tạo tiền đề để Phát Đạt phát triển bền vững.

Một lần nữa, xin cảm ơn và kính chúc tất cả Quý vị sẽ gặt hái được nhiều thành công hơn nữa trong năm tới.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
Chủ tịch HDQT



Nguyễn Văn Đạt



# Phần 1

## Lịch sử hoạt động công ty

*Tâm nhàn, sự mệnh, giá trị cốt lõi*  
*Lịch sử hình thành và phát triển*  
*Thông tin tổng quan*  
*Kết quả hoạt động kinh doanh 2009 - 2014*  
*Chỉ số tài chính*  
*Sự kiện nổi bật 2014*



# Tầm nhìn Sức mệnh Giá trị cốt lõi.



## *Tầm nhìn*

*Trở thành tập đoàn phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam thông qua việc sở hữu các thương hiệu dẫn đầu.*

## *Chất lượng*

*Kiến tạo những không gian sống hoàn hảo với kiến trúc độc đáo và chất lượng vượt trội nhằm mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và cộng đồng.*

## *Giá trị cốt lõi*

**Sáng tạo:** *Nghĩ đến điều mới và dám thay đổi.*

**Cam kết:** *Giữ lời hứa với khách hàng, cổ đông, nhân viên và cộng đồng.*

**Công bằng:** *Đánh giá và hành xử dựa trên các sự kiện và không thiên vị.*

**Tôn trọng:** *Lắng nghe và chia sẻ các quan điểm khác nhau để phát triển.*



# Lợi thế cạnh tranh

*Chất lượng vượt trội  
Thiết kế độc đáo  
Dịch vụ tận tâm*





# Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Phát Triển Bất Động sản Phát Đạt (Phát Đạt) được thành lập vào 13 tháng 9 năm 2004. Ngành nghề kinh doanh chủ yếu là đầu tư phát triển các dự án bất động sản, khách sạn, resort cao cấp, nhà ở, căn hộ, biệt thự...

Với tầm nhìn trở thành Tập đoàn phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam, Công ty đã không ngừng lớn mạnh thông qua việc đầu tư và đưa vào kinh doanh nhiều dự án bất động sản tại các thành phố trọng điểm, là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản hàng đầu hiện nay.



## Năm 2004

Hợp tác đầu tư thực hiện các dự án khu dân cư Trung Sơn tại Huyện Bình Chánh; Dự án khu căn hộ cao cấp Sao Mai tại Quận 5, Tp.HCM.



## Năm 2006

Khởi công xây dựng dự án The EverRich 1 tại Quận 11, Tp.HCM, với vốn đầu tư 1.100 tỷ đồng, dự án gồm 2 toà tháp cao 25 tầng bao gồm 5 tầng TTTM, 300 căn hộ cao cấp và 50 văn phòng.



## Năm 2007

Tiếp tục triển khai việc xây dựng The EverRich 1, đồng thời tập trung phát triển quỹ đất cho các dự án mới tại: Quận 7, Quận 9, Nhà Bè, Tp.HCM.



## Năm 2008

Đầu tư resort cao cấp tại Cam Ranh, Hội An và Phú Quốc. Ký hợp đồng với tập đoàn Starwood và Marriott để hình thành dự án The Westin Resort & Spa Cam Ranh, Hội An.



## Năm 2009

Hoàn thành và bàn giao căn hộ Dự án The EverRich 1 cho khách hàng vào ngày 15/11/2009, đánh dấu bước phát triển mới trong chiến lược đầu tư các dự án căn hộ cao cấp mang thương hiệu The EverRich. Cũng trong năm 2009 này, Công ty Phát Đạt chính thức ra mắt hệ thống nhận diện thương hiệu với Logo và Slogan mới nhằm đáp ứng giai đoạn phát triển năng động và chuyên nghiệp hơn trong tương lai.



## Năm 2010

Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu Dự án The EverRich 2. Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận từ Phú Mỹ Hưng bắt qua dự án The EverRich 3. Đồng thời vào ngày 30/7/2010, Phát Đạt đã chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HoSE, đánh dấu một bước phát triển mới của công ty Phát Đạt.



## Năm 2011

Khánh thành cầu Phú Thuận tại phường Tân Phú, Quận 7, kết nối trực tiếp các khu dân cư phía Bắc Quận 7 như: Tân Phú, Phú Thuận... với Khu Đô thị mới Nam Sài Gòn. Đồng thời triển khai thi công Dự án The EverRich 3 – Khu Biệt thự, căn hộ cao tầng tại phường Tân Phú, Quận 7.



## Năm 2012

Thực hiện các hoạt động xây dựng tại dự án The EverRich 2 để bàn giao cho khách hàng; gấp rút hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đầu tư căn thiết để đưa dự án The EverRich 3 sớm đi vào kinh doanh và tập trung triển khai các dự án trọng tâm. Ngoài ra, Công ty tiếp tục nỗ lực tạo ra các sản phẩm mới phù hợp và các chương trình bán hàng mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư nhằm mang lại nguồn thu ổn định cho doanh nghiệp.



## Năm 2013

Tiếp tục triển khai xây dựng và cắt nóc Block C dự án The EverRich 2; đầu tư cơ sở hạ tầng, các hạng mục tạo cảnh quan bên trong dự án The EverRich 3. Bên cạnh đó, Công ty cũng tiến hành nghiên cứu đầu tư một số dự án mới, có nguồn thu ổn định lâu dài.



## Năm 2014

Công ty tiếp tục nỗ lực tạo ra các sản phẩm mới phù hợp và các chương trình bán hàng mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng; đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư nhằm mang lại lợi nhuận cho cổ đông như nhận chuyển nhượng dự án 290 An Dương Vương, P.4, Q.5., TP.HCM. Đã hoàn thành việc xây dựng Block C - Dự án The EverRich 2 và tháng 11/2014 tiến hành bàn giao gần 100 căn hộ cho khách hàng.





# Thông tin **tổng quan**

## Thông tin liên lạc

### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Địa chỉ: 422 Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84 8 3773 2222 - Fax: 84 8 3773 8908

Website: www.phatdat.com.vn

## Thông tin niêm yết

Mã cổ phiếu: PDR

Địa điểm: Sở giao dịch chứng khoán

TP.HCM - HOSE

Ngày niêm yết: 30/7/2010

Vốn điều lệ: 1.302.000.000,000 đồng

(Một nghìn ba trăm lẻ hai tỷ)

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng

Tổng số cổ phiếu: 130.200.000

## Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

- Tầng 28, Tòa nhà tài chính Bitexco

Số 2 Đường Hải Triều, Quận 1,

TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: 84 8 3824 5252

Fax: 84 8 3824 5250







## Kết quả kinh doanh 2013 - 2014F

Năm	DVT	Tài sản	Vốn điều lệ	Doanh thu	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế
2009	VND	3.741.736.127.172	1.302.000.000.000	491.939.915.651	177.395.233.749	146.268.691.019
2010	VND	3.827.797.538.214	1.302.000.000.000	1.573.905.931.385	440.030.232.184	328.812.598.733
2011	VND	4.638.326.034.479	1.302.000.000.000	126.218.873.257	8.820.394.562	6.669.093.137
2012	VND	5.187.272.033.112	1.302.000.000.000	104.439.839.470	6.453.537.424	4.937.638.393
2013	VND	5.657.966.115.422	1.302.000.000.000	39.618.336.303	3.864.945.544	2.341.843.404
2014F	VND	6.502.986.283.655	1.302.000.000.000	415.281.644.802	53.541.691.762	41.642.296.973

Cập nhật ngày 31/12/2014





# Chỉ số tài chính

Tài sản

**6.052.986.283.655 VND**

Doanh thu

**415.281.644.802 VND**

Lợi nhuận trước thuế

**53.541.691.762 VND**





# SỰ KIỆN NỔI BẬT 2014



## 01. Khởi công xây dựng Dự án CẦU MỸ LỢI

Sáng ngày 29/01/2014, tại Tiểu Đàng, B6 Quay Phòng Văn (M) (BTVT), UBND Tỉnh Tiền Giang, Long An phối hợp công Ủy ban nhân dân huyện Cầu Mỹ Lợi, Công ty CP Phát triển Bất Động Sản và Công ty CP Đầu tư Công nghiệp và Xây dựng Long An đã tiến hành khởi công dự án Cầu Mỹ Lợi (Km34+026 - Quốc lộ 53) trên địa bàn 2 tỉnh Long An và Tiền Giang.

Dự án có tổng chiều dài tuyến 2 km, trong đó chiều dài cầu là 1,4 km. Tổng mức đầu tư 1.370 tỷ đồng, theo hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT). Đây là công trình có tầm quan trọng đặc biệt trong sự phát triển, giao lưu kinh tế xã hội, đồng hướng công cố an ninh quốc phòng cho các tỉnh phía Đông Nam Đồng bằng Sông Cửu Long và thành phố Hồ Chí Minh. Dự kiến công trình hoàn thành sau 18 tháng.



Nhà 12/01/2014, Công ty CP Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt trở về (nhà: PDR) đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 tại Công ty, nhằm tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2013, đồng thời thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2014.

Tại Đại hội, Hội đồng Quản trị (HQĐT) và Ban Điều hành đã báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh trong năm 2013 và tầm nhìn chiến lược các dự án, đồng thời đề xuất kế hoạch kinh doanh năm 2014. Theo đó, Công ty vẫn sẽ tập trung đầu tư vào các dự án trọng điểm như:

The EverRich 2, The EverRich 3, đồng thời tích cực triển khai những dự án mới tiềm năng khác. Với sự đồng thuận và nhất trí cao, Đại hội đã thông qua nhiều nghị quyết quan trọng về đầu tư, kinh doanh và phát triển cổ phiếu... Là nền tảng cho sự phát triển của Công ty trong năm 2014.

## 02. Phát Đạt tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014

## 03. Phát Đạt tiếp 23 nhà đầu tư trong nước và quốc tế



Nhà 12/11/2014, tại văn phòng Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt, Ban lãnh đạo Công ty đã tổ chức buổi tiếp 23 nhà đầu tư trong và ngoài nước đến thăm và tìm hiểu cơ hội hợp tác kinh doanh với Phát Đạt.

Tại buổi tiếp xúc, các chuyên gia, giám đốc phụ trách của Quỹ đầu tư như: Dragon Capital, Viet Fund Management, A1 Asset Management, Vietnam Asset Management, Vietnam Horizon Asset Management... đã được Ban lãnh đạo Phát Đạt giới thiệu những dự án trọng điểm của Công ty và các cơ hội thị trường trước các nhà đầu tư, đồng thời giải đáp những câu hỏi liên quan đến hoạt động kinh doanh. Buổi tiếp xúc diễn ra trong 3 tiếng qua và thời gian tiếp xúc diễn ra đã đánh giá cao sự nỗ lực của Phát Đạt trong thời gian qua, nhất là trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp khó khăn "đóng băng", các nhà đầu tư muốn có cơ hội được hợp tác làm ăn lâu dài với Phát Đạt.

## 04. Phát Đạt bàn giao căn hộ cho khách hàng Block C - The EverRich 2



Theo đúng cam kết với khách hàng, từ ngày 15/11/2014, Phát Đạt tiến hành bàn giao và đưa chìa khóa căn hộ cho khách hàng tại Block C The EverRich 2.

Là Block đầu tiên của The EverRich 2 được xây dựng, Block C được Phát Đạt đảm bảo nhiều tiện ích cho việc xây dựng và kinh doanh, vì vậy các căn hộ tại đây luôn bán hết một lượng rất lớn. Được khách hàng đánh giá rất cao về cảm giác thoải mái và tiện nghi của căn hộ chung cư này của Phát Đạt là do những tiện ích và giá trị mà nó mang lại. Ngoài ra, những tiện ích và giá trị mà nó mang lại cũng là những yếu tố khiến khách hàng tin tưởng và sẵn lòng mua căn hộ của Phát Đạt. Phát Đạt đã bảo đảm giao gần 100 căn hộ cho khách hàng và đồng tiếp tục chào đón các căn hộ khác vào thị trường.





## 05. Phát Đạt tổ chức chương trình truyền thông mừng sinh nhật lần thứ 10



Từ ngày 12-14/02/2014, tại Hồ Cốc Resort (Đà Nẵng - Vàng Trãi), Phát Đạt đã tổ chức chương trình truyền thông kết hợp đi ngoại miên kỷ niệm 10 năm hình thành và phát triển của Công ty (12/2/2004 - 12/2/2014) với sự tham gia của những người bạn đồng hành cùng Phát Đạt suốt bao đời, từ thế hệ Ban lãnh đạo và nhân viên ban Công ty.

Tại đây, các thành viên đã cùng tham gia các khóa hoạt động nhằm ôn lại chặng đường 10 năm hình thành và phát triển của Công ty, chia sẻ những định hướng, khát vọng trong tương lai, đồng sáng tạo, các thành viên cũng tham gia vào chương trình speedbuilding, định hướng các báo, tham quan các khu di tích nổi tiếng. Qua sự kiện, các thành viên như được tiếp thêm năng lượng, giữ vững niềm tin để cùng nhau đưa Phát Đạt vượt qua khó khăn, vấp vấp vươn lên và phát triển.

## 06. Phát Đạt chính thức tiếp nhận Dự án 290 An Dương Vương - The EverRich Infinity



Ngày 27/12/2014, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Phát Đạt) phối hợp với Tổng Công ty Cổ phần Dân Đô Giải tỏa tổ chức Lễ ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh. Theo đó, Phát Đạt sẽ chính thức tiếp nhận khu đất có diện tích 8.033 m<sup>2</sup>, với giá trị khu đất khoảng 556 tỷ đồng.

Sau khi tiếp nhận khu đất 290 An Dương Vương, Phát Đạt sẽ phát triển thành Dự án căn hộ cao cấp và trung cấp thương mại - dịch vụ - sân golf, với tổng mức đầu tư khoảng 1.000 tỷ đồng. Ban lãnh đạo Phát Đạt kỳ vọng với vị trí đắc địa cùng môi trường cạnh tranh sôi nổi, Dự án sẽ tạo nên sản phẩm phân khúc căn hộ cao cấp và sân golf cho thuê trong năm 2015. Dự án sẽ chính thức tung ra thị trường kinh doanh vào Quý 2/2015. Và cuối năm 2016 sẽ bàn giao cho khách hàng.





## Phần 2

# Báo cáo hoạt động công ty.

1. Báo cáo Hội đồng Quản trị
2. Báo cáo Ban Kiểm Toán
3. Báo cáo Ban Tổng Giám đốc và kế hoạch thực hiện 2015





# 2014

## BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



### BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2014

Kính thưa Quý vị đại biểu và Quý cổ đông, Thực hiện quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phật Đạt trân trọng gửi đến Quý cổ đông Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2014 với các nội dung chính như sau,

#### I. Đánh giá tổng quát tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2014

Năm 2014 các chỉ báo kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã bắt đầu ổn định, đặc biệt là lãi suất cho vay giảm dần xuống mức 8-10%/năm và tỷ lệ lạm phát thấp ở mức 4,2%. Niềm tin của người tiêu dùng tăng lên cùng với một số chính sách hỗ trợ quan trọng và có tính lâu dài của Nhà nước và Chính phủ về thị trường bất động sản và nhà ở đã giúp kim hãm đã suy thoái của thị trường bất động sản về bước đầu có dấu hiệu phục hồi, thể hiện qua số lượng giao dịch tăng lên so với năm 2013 và giá bán sản phẩm đã ổn định, không còn giảm như các năm trước đây. Nhờ những chuyển biến tốt về môi trường kinh doanh cùng với việc đảm bảo đúng tiến độ xây dựng của Block C – Dự án The Everich 2, Công ty đã có một năm hoạt động khá quan trọng hơn rất nhiều so với năm 2013 và kết quả đạt được như sau:

#### 1. Tài chính:

- Doanh thu bán hàng và dịch vụ: 415 tỷ đồng (tăng hơn 10 lần so với năm 2013)
- Lợi nhuận trước thuế: 53 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 42 tỷ đồng (tăng hơn 17 lần so với năm 2013)

#### 2. Đầu tư và phát triển dự án:

Trong năm 2014, mặc dù tình hình tài chính vẫn còn nhiều khó khăn và nguồn thu hạn chế nhưng Công ty đã thực hiện việc đầu tư và phát triển một số dự án trọng điểm như sau:

- Dự án The EverRich 2: hoàn thành Khối nhà C và toàn bộ hạ tầng giai đoạn 1, tiến hành bàn giao gần 100 căn hộ cho khách hàng đúng thời gian và chất lượng cam kết.
- Dự án The EverRich 3: hoàn thành hạ tầng cảnh quan Khu biệt thự và triển khai việc xây dựng Khối nhà A, dự kiến bàn giao đưa vào sử dụng vào đầu năm 2017.
- Dự án The EverRich Infinity (số 290 An Dương Vương, Quận 5, TP.HCM): sau khi nhận chuyển nhượng dự án, Công ty đã nhanh chóng triển khai thiết kế và thi công để đầu tháng 04/2015 đưa vào kinh doanh. Dự kiến đến cuối năm 2016 sẽ bán giao hơn 750 Căn hộ và văn phòng để đưa vào sử dụng.
- Các dự án bất động sản khác: triển khai việc khởi công xây dựng dự án Westin – Cam Ranh, Hợp tác đầu tư với Tổng Công ty CP Đền bù Giải Tỏa để thực hiện dự án BT đầu tư xây dựng mới Trung Tâm TDTT Phan Đình Phùng (tọa số 8 Võ Văn Tần, phường 6, quận 3, TP HCM) để đổi hạ tầng lấy quyền sử dụng và khai thác kinh doanh các quỹ đất có giá trị cao tại trung tâm TP.HCM, ...

#### 3. Nguồn nhân lực:

Công ty đã tổ chức nhân sự theo cơ chế vận hành linh hoạt, xây dựng Ban Phát triển Doanh nghiệp nhằm giúp Công ty tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào các lĩnh vực mới và đào tạo, phát triển nguồn nhân sự quản lý kế thừa trong tương lai. Đồng thời, Công ty đã tổ chức các chương trình đào tạo kỹ năng quản lý; lập kế hoạch phát triển nghề nghiệp cho nhân sự tiềm năng và lãnh đạo các Khối cũng đã tổ chức huấn luyện đào tạo cho nhân viên những kỹ năng cùng kinh nghiệm thực

tế trong giải quyết công việc.

#### 4. Vận hành hệ thống quản lý và xây dựng văn hóa doanh nghiệp:

Công ty tiếp tục hoàn thiện, cải tiến việc xây dựng và áp dụng hệ thống quản lý doanh nghiệp, hoàn thành việc xây dựng Quy tắc hành xử của Công ty Phật Đạt (chuẩn mực "Người Phật Đạt") và triển khai đến toàn thể nhân viên thông qua các chương trình truyền thông nội bộ nhằm tiếp tục duy trì việc xây dựng Văn hóa doanh nghiệp.

#### II. Hoạt động và thù lao của Hội đồng Quản trị

Năm 2014, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 11 cuộc họp định kỳ và bất thường để thảo luận và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị với sự tham dự đầy đủ của 06 thành viên Hội đồng Quản trị.

Thông qua các cuộc họp, Hội đồng Quản trị đã ban hành 15 quyết định liên quan đến các lĩnh vực đầu tư, tài chính, bổ nhiệm, miễn nhiệm nhân sự và tổ chức các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường (xem danh mục các Biên bản họp và Nghị quyết của Hội đồng quản trị đính kèm).

Các thành viên Hội đồng Quản trị cũng đã tham gia một số cuộc họp của Ban Điều hành và các hoạt động truyền thông nội bộ khác của Công ty nhằm góp ý và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc tổ chức thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị.

Nhìn chung, các thành viên Hội đồng Quản trị đã thực hiện nghiêm túc các quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng Quản trị theo các qui định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty và các nghị quyết khác của Đại hội đồng cổ đông. Chủ tịch và Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã có những đóng góp đáng kể vào việc hoàn thành các mục tiêu đầu tư, tài chính và nhân sự của Công ty trong năm tài chính.

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014, Công ty đã trả thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị với tổng số tiền là 882.000.000 đồng. Thù lao đã được trả cho mỗi thành viên Hội đồng quản trị theo nguyên tắc nhất trí trong Hội đồng Quản trị.

#### III. Hoạt động giám sát Tổng Giám đốc và Ban Điều hành

Thông qua các cuộc họp định kỳ và trao đổi thông tin, Hội đồng Quản trị đã thường xuyên theo sát tình hình hoạt động của Công ty và công tác điều hành của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành; tổ chức đánh giá định kỳ hàng quý về việc thực hiện



Kế hoạch Kinh doanh năm 2014; theo dõi và kiểm tra tiến độ/ình hình triển khai các dự án, giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và hệ thống quản lý của Ban Điều hành và nhân viên Công ty.

Mặc dù năm 2014 có sự thay đổi nhân sự của Ban Điều hành ở 02 vị trí quan trọng là Giám đốc Tài chính và Phó Tổng Giám đốc Đầu tư nhưng với sự nỗ lực cao của Tổng Giám đốc và các Giám đốc Phòng/Ban, Ban Điều hành đã hoàn thành các mục tiêu chủ yếu của Công ty, đáng kể là sự vượt trội về doanh thu và lợi nhuận so với năm 2013 trong khi không gia tăng nhân sự và chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### IV. Phối hợp động giữa Hội đồng quản trị với Ban Kiểm soát

Hội đồng Quản trị đã thường xuyên mời Ban Kiểm soát tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Hội đồng Quản trị; chủ động cung cấp các thông tin và báo cáo theo qui định tại Điều lệ Công ty và Quy chế Quản trị Công ty cho Ban Kiểm soát. Ban Kiểm soát cũng đã phối hợp với Hội đồng Quản trị và đơn vị kiểm toán độc lập để xem xét và đánh giá tình hình tài chính giữa kỳ và kết thúc năm tài chính của Công ty; góp ý với Hội đồng Quản trị về các chỉ tiêu tài chính và phòng ngừa rủi ro tuân thủ.

#### V. Các kế hoạch dự kiến cho năm 2015

Hội đồng Quản trị nhận định mặc dù thị trường bất động sản đã có dấu hiệu hồi phục từ cuối năm 2014 nhưng sự hồi phục này chỉ tập trung vào những sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường. Vì vậy, Hội đồng Quản trị đã quyết định điều chỉnh

chiến lược kinh doanh của Phát Đạt trong giai đoạn 2015 – 2017 theo xu hướng đa dạng sản phẩm. Theo đó, trong vòng 3 năm tới Công ty sẽ tập trung mua lại và đầu tư phát triển các dự án có diện tích đất trung bình dưới 10.000 m<sup>2</sup> tại các vị trí đắc địa trong nội thành Thành phố Hồ Chí Minh, đã hoàn thành đầy đủ các thủ tục pháp lý để có thể nhanh chóng triển khai thi công xây dựng và trong vòng 6 tháng sẽ đưa vào kinh doanh các căn hộ có diện tích trung bình từ 60 – 80 m<sup>2</sup>.

Năm 2015 được Hội đồng Quản trị xác định là năm bản lề tạo đà cho việc phát triển vượt bậc của Công ty trong giai đoạn 2016 - 2020. Do vậy, Hội đồng Quản trị dự kiến thực hiện một số mục tiêu và giải pháp trong năm 2015 như sau:

##### 1. Tài chính:

- Doanh thu bán hàng và dịch vụ là 964 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế là 300 tỷ đồng.
- Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 2.018 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 09/01/2015.
- Thực hiện việc tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm hàng tồn kho, giảm tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu và tăng tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản.

##### 2. Đầu tư:

- Tập trung nguồn lực phát triển các dự án trọng điểm, bao gồm Dự án Khu căn hộ – The EverRich 3, Dự án The EverRich Infinity – Quận 5, Dự án Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng – Quận 3, Dự án Bầu Cả – Quảng Ngãi để có thể nhanh chóng tạo nguồn thu và ghi nhận doanh thu/lợi nhuận trong các năm 2016, 2017 và 2018.
- Sử dụng thế mạnh trong mối quan hệ và tài chính để tiếp tục tìm kiếm và phát triển các dự án tiềm năng khác tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh.
- Sử dụng nguồn lực hiện có để thực hiện dịch vụ tư vấn/khai thác khoáng sản phục vụ xuất khẩu góp phần tạo thêm lợi nhuận.

##### 3. Tiếp thị và kinh doanh:

- Đẩy mạnh việc quảng cáo và bán hàng, liên kết với các công ty môi giới bất động sản chuyên nghiệp, có mạng lưới phân phối rộng cùng với giải pháp hỗ trợ tài chính cho khách hàng từ các Ngân hàng.

- Tăng cường việc quảng bá thương hiệu Phát Đạt, The EverRich thông qua các hoạt động đầu tư phát triển dự án và kinh doanh sản phẩm, củng cố và nâng cao vị trí và niềm tin của khách hàng đối với thương hiệu Phát Đạt, The EverRich trên thị trường.

##### 4. Nhân sự:

- Tập trung tuyển dụng đội ngũ nhân sự có năng lực, có tâm và đủ tầm để quản lý, giám sát các dự án đang và sẽ triển khai hoạt động thi công trong vòng ba năm đến.
- Tập trung củng cố đội ngũ phát triển kinh doanh để trực tiếp kiểm soát các công ty môi giới và bán hàng khi cần thiết.
- Ưu tiên tuyển dụng các thạc sĩ, cử nhân tốt nghiệp loại khá/giỏi từ các trường đại học danh tiếng trong và ngoài nước để huấn luyện, đào tạo đội ngũ quản lý kế thừa có thể tiếp cận các vị trí quản lý và sẵn sàng cho việc bổ nhiệm các chức danh quản lý khi Công ty có yêu cầu.

Để đảm bảo lợi ích của tất cả các cổ đông và của các bên có liên quan, để Công ty ngày càng phát triển bền vững thông qua kinh doanh hiệu quả và quản lý chuyên nghiệp, Hội đồng Quản trị mong muốn nhận được sự quan tâm, chia sẻ, hỗ trợ và đóng góp ý kiến của các cổ đông trong quá trình quản lý Công ty.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi kính chúc Quý vị cổ đông nhiều sức khỏe và Thành đạt.  
Chúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 thành công tốt đẹp.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN ĐẠT







# 2014

## BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2014, Ban Kiểm soát đã triển khai thực hiện các quyền và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo đúng Điều lệ Công ty. Ban Kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp định kỳ mỗi quý một lần và đặc biệt đã tổ chức soát xét số liệu tài chính 6 tháng đầu năm và thẩm định số liệu tài chính cả năm 2014. Một số hoạt động cụ thể là:

- Đã thực hiện việc giám sát hoạt động và tuân thủ Điều lệ Công ty đối với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý khác trong việc quản lý và điều hành công ty.
- Đã tổ chức giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng Quản trị.

- Đã thẩm định báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty Phát Đạt và kiểm tra hệ thống sổ sách báo cáo kế toán của công ty.
- Đã tham gia vào các cuộc họp định kỳ và bất thường của Hội đồng Quản trị.
- Đã xem xét và kiểm tra các số liệu và báo cáo về tình hình xây dựng và bán hàng của Công ty và tham gia giám sát việc mở thầu các dự án do Ban Tổng Giám đốc công ty mới.
- Tham gia việc kiểm soát tổ chức ĐHCĐ bất thường của Công ty ngày 09/01/2015.

Trong quá trình hoạt động, BKS đã thường xuyên nhận được sự phối hợp từ HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và quản lý các đơn vị thông qua việc cung cấp các báo cáo, tài liệu cần thiết cho công tác kiểm tra giám sát, cử cán bộ làm việc với Ban Kiểm soát khi có yêu cầu. Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát cũng được mời tham dự hầu hết các cuộc họp do Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc chủ trì và tham gia góp ý kiến nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

Thông qua việc giám sát, Ban Kiểm soát đánh giá trong năm 2014: HĐQT và Ban Điều hành Công ty đã thực hiện đúng đắn các quyền và nhiệm vụ của mình trong quá trình quản lý và điều hành Công ty, tuân thủ Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT và Ban Điều hành đã có những quyết định linh hoạt và kịp thời để thực hiện các mục tiêu của Công ty. Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã làm việc một cách trung thực, miễn cưỡng vì quyền lợi của Công ty và các cổ đông.

*Mặc dù năm 2014, tình hình của thị trường bất động sản không thuận lợi, nhưng với nỗ lực của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, Công ty đã đạt những kết quả:*

**Tổng doanh thu:**  
**415.291.644.802 đồng**

**Lợi nhuận trước thuế:**  
**53.541.691.762 đồng**

**Lợi nhuận sau thuế:**  
**41.582.934.410 đồng**

Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát cũng nhận thấy Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, được trình bày theo đúng các biểu mẫu quy định hiện hành và theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính của công ty đã phản ánh kịp thời đầy đủ, trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trong yếu tố tình hình tài chính của công ty tại thời điểm ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014. Ban Kiểm soát hoàn toàn đồng ý với các số liệu trong báo cáo kiểm toán năm 2014 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) lập ngày 28/02/2015.





# 2014

## BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2014

#### 1. Sơ lược về tình hình kinh tế và thị trường BĐS năm 2014:

Năm 2014 vẫn là một năm đầy thử thách đối với thị trường bất động sản (BDS) trong nước khi tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,98%, tỷ lệ lạm phát bình quân tăng khoảng 4,08% so với năm 2013, mức tăng khá thấp trong 10 năm trở lại đây, lãi suất cho vay của các tổ chức tín dụng dao động khoảng 10 - 12%/năm. Bên cạnh đó, các chính sách liên quan đến lĩnh vực BDS thiếu nhất quán, chưa thật sự hỗ trợ cho các doanh nghiệp vượt khó, việc

thay đổi các qui định, thủ tục dần bù giải phóng mặt bằng, phê duyệt dự án ngày càng siết chặt. ... Chính những yếu tố trên đã làm cho các doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực BDS gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt, việc kéo dài thời gian thực hiện dự án đã làm cho chi phí tăng thêm, trong khi giá bán sản phẩm liên tục giảm do chịu ảnh hưởng của thị trường đóng băng nhiều năm. Cụ thể, tính đến thời điểm cuối năm 2014, số dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng chỉ chiếm 30,26 % trong tổng số dự án được phép triển khai (426 dự án/1.400 dự án). Số dự án đang triển khai cũng chỉ chiếm 14,32% kế hoạch, trong đó có 85 dự án đã bị thu hồi hoặc hủy bỏ (chiếm 8,05%) và 689 dự án phải ngừng triển khai đầu tư (chiếm 49,1%).

Trong các năm qua, dù Chính phủ đã nỗ lực nhằm hỗ trợ vực dậy lĩnh vực kinh doanh BDS và các ngành nghề liên quan đến BDS nhưng các giải pháp hỗ trợ chưa được triển khai đồng bộ nên không mang lại kết quả như mong muốn. Kỳ vọng từ gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng không đạt mục tiêu mong đợi, đến cuối năm cả nước mới giải ngân được hơn 12% từ gói tín dụng ưu đãi

này. Tại Tp.HCM, tính đến hết tháng 10/2014, các ngân hàng mới giải ngân 658 tỷ đồng cho 2 doanh nghiệp và hơn 390 tỷ đồng cho 1.444 cá nhân (theo báo cáo của Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước).

Tuy còn nhiều khó khăn nhưng ngành BDS năm 2014 cũng đã có những chuyển biến tích cực, thị trường BDS có dấu hiệu ấm dần lên, các giao dịch thành công tăng trưởng ấn tượng so với năm 2013. Lĩnh vực BDS là kênh thu hút được dòng vốn đầu tư nước ngoài đứng hàng thứ 2 trong các lĩnh vực, với 35 dự án đầu tư mới, tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 2,54 tỷ USD, chiếm 12,6% tổng vốn đầu tư FDI trong năm 2014; hàng loạt dự án BDS được tái khởi động với qui mô đầu tư ngày càng lớn.

Ngành BDS được hỗ trợ từ các chính sách của Nhà nước và nguồn lãi vay ưu đãi của ngân hàng dành cho người mua, góp phần làm thị trường BDS khởi sắc với nhiều giao dịch thành công hơn. Thực tế đã phản ánh sự sôi động của thị trường BDS trong thời gian gần đây khi các đợt mở bán dự án diễn ra tập nập, lượng giao dịch thành công đều đạt mức cao, từ 70% đến 100% kế hoạch bán

hàng của các chủ đầu tư. Tin hiệu tích cực cũng đến từ thị trường chuyển nhượng dự án bất động sản (M&A) với nhiều thương vụ thành công trong năm 2014. Nhiều dự án gặp khó khăn về tài chính phải ngưng xây dựng trong điều kiện kinh tế khó khăn, nay đã được tái khởi động và được thị trường đón nhận tốt; góp phần giải quyết tồn kho, nợ xấu và cung ứng sản phẩm phù hợp với nhu cầu, khả năng tài chính của người tiêu dùng. Các hoạt động mua, bán, sáp nhập, hợp tác phát triển các dự án BĐS tạo nên sự lạc quan, sôi động và góp phần làm ấm thị trường. Chính vì vậy, Ban Điều hành Công ty nhận thấy đây là cơ hội để tái khởi động, nhanh chóng triển khai các dự án hiện có của Phát Đạt để đón đầu dự báo tăng trưởng tốt của thị trường BĐS trong thời gian tới.





## 2. Kết quả kinh doanh năm 2014:

Trước những diễn biến trên, Ban Điều hành Công ty Phát Đạt đã nỗ lực, để hiệu chỉnh các mục tiêu, tiến độ xây dựng, tái cấu trúc lại qui mô, sản phẩm và danh mục đầu tư, nguồn vốn để đạt được kết quả trong năm 2014 qua các chỉ tiêu sau:

- Doanh thu năm 2014	415.281.644.802 đồng
- Lợi nhuận trước thuế năm 2014	53.541.691.762 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2014	41.642.296.973 đồng
- Tổng tài sản của công ty	6.052.986.283.656 đồng
- Vốn chủ sở hữu	1.468.294.090.303 đồng
- Vốn điều lệ	1.302.000.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản (ROA)	0,69%
- Lợi nhuận sau thuế / vốn chủ sở hữu (ROE)	2,84%
- Lợi nhuận sau thuế / vốn điều lệ	3,20%
- Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	320 đồng/cổ phiếu

Trong năm 2014, Công ty Phát Đạt đạt lợi nhuận trước thuế 53.541.691.762 đồng, chủ yếu từ việc ghi nhận doanh thu bán giao các căn hộ của dự án The EverRich 2 và một phần từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Quận 9.

## 3. Tình hình hoạt động đầu tư năm 2014:

Thị trường BĐS có dấu hiệu hồi phục, tuy nhiên trong giai đoạn chuyển tiếp này, BĐS vẫn còn nhiều khó khăn. Trong năm 2014, Công ty Phát Đạt đã đầu tư vào các dự án như sau:

3.1 Hoàn thành xây dựng căn hộ Khối nhà C và toàn bộ hạ tầng giai đoạn 1 của dự án The EverRich 2, thực hiện việc bán giao các căn hộ cho khách hàng đúng thời gian và đúng chất lượng cam kết, tạo được sự hài lòng và niềm tin nơi khách hàng.

3.2 Hoàn thành thủ tục pháp lý đầu tư, chấp thuận đầu tư cho Dự án The EverRich 3; đã tổ chức mới, chọn thầu và khởi công xây dựng Khối nhà A (gồm A1 và A2) với qui mô gồm: 536 căn hộ – văn phòng – TMDV với tổng diện tích sàn xây dựng là 70.754 m<sup>2</sup> (bao gồm hầm) và có giá trị đầu tư khoảng 509 tỷ đồng. Dự kiến Khối nhà A sẽ được hoàn thành và bán giao đưa vào sử dụng vào đầu năm 2017. Hiện nay, nhà thầu CotecCons đang tiến hành thi công dự án này.

3.3 Hoàn thành việc mua lại dự án chung cư cao tầng kết hợp với Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng tại số 290 An Dương Vương, Quận 5, TP.HCM (Dự án The EverRich Infinity) từ Tổng Công ty CP Đền bù Giải Tỏa vào tháng 11/2014 có qui mô 447 căn hộ và 19.828 m<sup>2</sup> diện tích sàn xây dựng khu Thương mại – dịch vụ, văn phòng; tổng vốn đầu tư xây dựng đến hoàn thiện cơ bản dự kiến khoảng 1.292 tỷ đồng. Đến nay dự án đã được khởi công khoan địa chất, cọc thử và hoàn thành các thủ tục

để xây dựng phần thô vào quý 1/2015, sản phẩm đưa vào kinh doanh từ tháng 04/2015 và bán giao đưa vào sử dụng vào cuối năm 2016. Hiện nhà thầu CotecCons đang triển khai thi công dự án để đáp ứng tiến độ nêu trên.

3.4 Công ty Phát Đạt đã ký kết Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Tổng Công ty CP Đền bù Giải Tỏa để thực hiện dự án BT đầu tư xây dựng mới Trung Tâm TDTT Phan Đình Phùng, tại số 9 Võ Văn Tần, phường 6, quận 3, Tp HCM với tổng giá trị đầu tư dự kiến 1.588 tỷ đồng, để đổi lấy các quyền sử dụng và khai thác kinh doanh các quỹ đất có giá trị cao tại trung tâm Tp.HCM như: Khu đất tại địa chỉ 255 Trần Hưng Đạo có diện tích khoảng 2.300 m<sup>2</sup> và khu đất tại địa chỉ 3-3bis Phan Văn Đạt có diện tích khoảng 900 m<sup>2</sup>, ... Với dự án BT này, Công ty được trọn quyền khai thác kinh doanh các quỹ đất hoàn đổi hoặc trong trường hợp Công ty không được cung cấp các dự án ưng ý thì lợi nhuận trên vốn đầu tư cũng được nhà nước cam kết ở mức 10%.

3.5 Ngoài các dự án đầu tư BĐS, Công ty Phát Đạt đã giành được quyền cung cấp dịch vụ liên quan đến khai thác khoáng sản, xuất khẩu cát cho Công ty Hiệp Phát tại Tp.Cam Ranh và huyện Vạn Phong tỉnh Khánh Hòa. Đây là dịch vụ có khả năng mang lại lợi nhuận khá cao, bởi Công ty đã có kinh nghiệm thực hiện cho các đối tác trước đây và hơn nữa lĩnh vực này cũng đã mang lại lợi nhuận cho Phát Đạt trong giai đoạn thị trường BĐS khó khăn vừa qua.

3.6 Ngoài ra, Công ty đã đẩy nhanh tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý của các dự án nhằm đủ điều kiện sẵn sàng thi công xây dựng để đón đầu cơ hội phát triển của thị trường BĐS. Bên cạnh đó, Công ty cũng đẩy mạnh việc tìm kiếm và tiếp xúc với các quỹ đầu tư để giới thiệu về Công ty, các dự án và các cơ hội hợp tác hiệu quả, tạo thêm nguồn vốn, kinh nghiệm để phát triển các dự án mới.

## 4. Các hoạt động khác:

a. Công tác tuyển dụng và bố trí nhân sự: Nhân sự Công ty năm 2014 có sự biến động, tuy nhiên Công ty đã sắp xếp lại nhân sự, thực hiện tuyển dụng bổ sung nhân sự theo cơ chế vận hành tinh gọn. Đồng thời, xây dựng Ban Phát triển Doanh nghiệp nhằm giúp Công ty tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào các lĩnh vực mới và đào tạo, phát triển nguồn nhân sự quản lý kế thừa trong tương lai.

### b. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:

Năm 2014, Phát Đạt đã mời các Công ty chuyên nghiệp về để tổ chức 10 chương trình đào tạo kỹ năng quản lý cho các cấp quản lý và nhân sự tiềm năng (với 203 lượt nhân sự tham gia). Đồng thời lãnh đạo các Khối đã tổ chức huấn luyện đào tạo cho nhân viên thuộc các khối những kỹ năng và kinh nghiệm thực tế trong công việc (tổng cộng 12 đợt). Quản lý các đơn vị cũng đã lập kế hoạch phát triển nghề nghiệp và thực hiện đào tạo kèm cấp cho đội ngũ nhân sự tiềm năng để chuẩn bị nhân sự kế thừa.

### c. Công tác vận hành hệ thống quản lý:

Năm 2014, Công ty tiếp tục hoàn thiện, cải tiến việc xây dựng và áp dụng hệ thống quản lý doanh nghiệp, tiếp tục duy trì việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp và triển khai các chương trình truyền thông nội bộ hướng đến nhân sự toàn Công ty đáp ứng theo Quy tắc hành xử của Công ty Phát Đạt.

### d. Chính sách đối với Người lao động:

Năm 2014, trong điều kiện thị trường vẫn còn khó khăn nhưng Công ty vẫn cố gắng duy trì việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho tất cả các cấp quản lý và nhân viên, thể hiện qua việc trong quý 1/2014 đã xem xét điều chỉnh lương cho phù hợp với thị trường và năng lực của từng vị trí công việc, hàng tháng luôn chi trả lương kịp thời, thưởng Tết Mậu cho toàn thể người lao động, thực hiện nghiêm túc các chế độ bảo hiểm theo quy định của Nhà nước, chăm lo bữa cơm trưa, mua bảo hiểm sức khỏe, tổ chức dã ngoại và các chế độ phúc lợi khác. ...)



## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ KINH DOANH TRONG NĂM 2015

### 1. Nhận định về tình hình kinh tế và thị trường BĐS năm 2015:

Dự báo thị trường BĐS sẽ hồi phục tốt trong năm 2015 và phát triển mạnh mẽ vào các năm tiếp theo, vốn đầu tư nước ngoài sẽ tiếp tục đổ vào lĩnh vực này; các chính sách đối với ngành BĐS ngày càng cởi mở hơn; lãi suất thấp, điều kiện cho vay hỗ trợ mua nhà khá thuận lợi; tình hình kinh tế ổn định và triển vọng phát triển; nhu cầu sở hữu nhà của người dân, nhà đầu tư là rất lớn; do đó BĐS sẽ là kênh đầu tư hấp dẫn, hứa hẹn mang lại những cơ hội sinh lợi lớn khi thị trường hồi phục.

### 2. Kế hoạch đầu tư trong năm 2015 và các năm tiếp theo

Với những nỗ lực trong năm 2014, Ban Điều hành Công ty tin tưởng năm 2015 là năm bán lẻ để khởi phục hoạt động đầu tư, kinh doanh, củng cố vị trí và niềm tin của thương hiệu Phát Đạt trên thị trường, tạo nhiều cơ hội lợi nhuận trong các năm 2015, 2016 và 2017. Do đó, Ban Điều hành đã cân nhắc và mạnh dạn xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển các dự án để mang lại hiệu quả tốt trong các năm như sau:





Stt	Tên dự án	Quy mô	Công năng	Giá trị đầu tư phân bổ trong 03 năm (tỷ đồng)				Thời gian khởi công	Thời gian hoàn thành
				Tổng cộng	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017		
01	The EverRich 2	11,25ha	Cán hộ, TMDV	470	145	158	157	Khởi nhà B&C: Năm 2010 Khởi nhà A: Năm 2017	
02	The EverRich 3	9,91ha	Biệt thự, căn hộ, TMDV, văn phòng	1.791	301	571	919	Khu biệt thự; khởi nhà A: Năm 2015; khởi nhà B&C: Năm 2016 và khởi nhà D&E: Năm 2017	
03	290 An Dương Vương, quận 5	0,79ha	Cán hộ, TMDV, văn phòng	1.243	745	498	-	Đầu năm 2015	
04	SVD Phan Đình Phùng, quận 3	1,47ha	Trung tâm TDTT	1.298	300	499	499	Năm 2015	
05	Bàu Cát - Quảng Ngãi	7,58 ha	Nhà phố và biệt thự	123	84	39	-	Năm 2015	
07	Khai thác Cát Cam Ranh	34 triệu m <sup>3</sup>	Dịch vụ	-	-	-	-	Năm 2015	
08	Khai thác cát Vân Phong	125 triệu m <sup>3</sup>	Dịch vụ	-	-	-	-	Năm 2015	
<b>Tổng cộng</b>				<b>6.759</b>	<b>2.584</b>	<b>2.278</b>	<b>1.917</b>		

Theo đó, tổng giá trị đầu tư trong năm 2015 cho các dự án nêu trên khoảng: 2.584 tỷ đồng.

### 3. Kế hoạch kinh doanh năm 2015:

Từ những nhận định chung về tình hình kinh tế và đặc biệt là thị trường BĐS, Ban Điều hành đã rất cẩn nhắc khi đặt ra mục tiêu thực hiện trong năm 2015 với kế hoạch hành động như sau:

#### Kế hoạch lợi nhuận 2015

<b>Doanh thu</b>	:	<b>964.000.000.000 đồng</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	:	<b>300.000.000.000 đồng</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	:	<b>234.000.000.000 đồng</b>

### 4. Kế hoạch phát triển nguồn nhân lực:

- Tiếp tục thực hiện kế hoạch phát triển nguồn nhân lực theo hướng tinh gọn, có tài và đức làm việc trong môi trường chuyên nghiệp, công bằng, năng động, sáng tạo, cởi mở, thân thiện.

- Khuyến khích toàn thể nhân viên đóng góp ý kiến xây dựng Công ty, tham gia xây dựng văn hóa Phát Đạt, tiếp tục triển khai chương trình "Chuẩn mực Người Phát Đạt", làm định hướng ứng xử chung cho toàn thể CBNV.

- Tiếp tục chú trọng công tác đào tạo nhằm nâng cao năng lực làm việc cho CBNV. Mọi cá nhân có năng lực chuyên môn, năng động trong công việc, cầu tiến, chấp nhận sự thay đổi đều được bồi dưỡng kiến thức và kỹ năng, khuyến khích và tạo điều kiện phát triển nghề nghiệp thông qua kế hoạch huấn luyện phát triển nghề nghiệp nhân viên.

- Tuyển dụng nhân sự có đủ kiến thức, năng lực và sáng tạo để bổ sung nguồn nhân lực cho kế hoạch phát triển bền vững của Công ty. Tìm kiếm, phát hiện đội ngũ nhân sự tiềm năng, triển khai nhiều chương trình đào tạo nhằm hoàn thiện các kiến thức, kỹ năng cần và đủ để nhân sự tiềm năng có thể tiếp cận các vị trí quản lý trong tương lai.

- Hoàn thiện chính sách đãi ngộ người lao động một cách công bằng dựa trên năng lực, hiệu quả công việc và thâm niên công tác. Luôn tạo môi trường làm việc tốt nhất cho người lao động phù hợp với năng lực đáp ứng của Công ty.





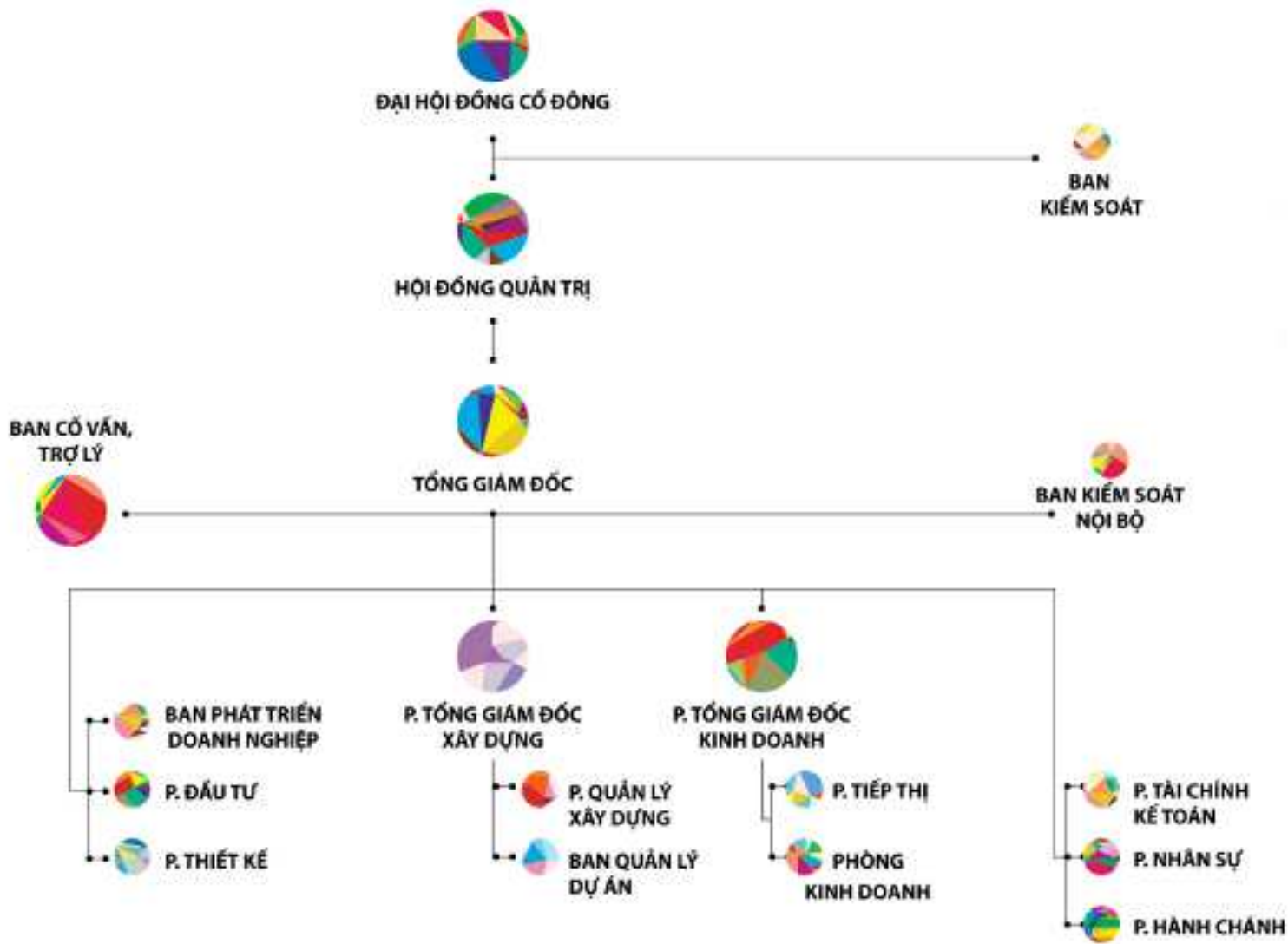


## Phần 3 Tổ chức & nhân sự công ty

1. Sơ đồ cơ cấu tổ chức
2. Hội đồng quản trị
3. Ban Kiểm soát
4. Ban Tổng Giám đốc



# Sơ đồ tổ chức





# Hội đồng quản trị

## ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT



**Trình độ chuyên môn:** Quản trị Kinh Doanh  
**Chức vụ hiện nay:** Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Ông Đạt đã có hơn 25 năm kinh nghiệm quản lý trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau. Ông Đạt từng kinh doanh trong các ngành kim khí điện máy, mua bán ô tô, xuất nhập khẩu... và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong ngành kinh doanh bất động sản. Ông Đạt là Cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và giữ chức vụ Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc từ năm 2004 đến nay. Dưới sự lãnh đạo và điều hành của Ông, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã có những bước phát triển đột phá trong thời gian qua, đồng thời với những định hướng chiến lược rõ nét Ông đã tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho Công ty phát triển bền vững trong tương lai.

## ÔNG LÊ QUANG PHÚC



**Trình độ học vấn:** Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh (WSU-Hoa Kỳ)  
**Chức vụ hiện nay:** Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Giải pháp Phát triển Doanh nghiệp (BDSC)

Ông Phúc được bầu làm thành viên HĐQT không điều hành của Công ty Phát Đạt vào tháng 04 năm 2008. Ông Phúc có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc ở các vị trí quản lý cấp cao trong các doanh nghiệp quy mô vừa và lớn của Việt Nam; đã từng là Giám đốc Điều hành của Tổ hợp giáo dục PACE và đã từng giữ chức danh Phó Tổng Giám Đốc của Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5(CIENCO 5). Ông Phúc hiện đang là chuyên gia tư vấn cao cấp về chiến lược, quản lý doanh nghiệp, mua bán và sáp nhập, quản lý dự án... và cũng đang là thành viên HĐQT không điều hành, Cố vấn Chiến lược của một số công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

## ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN



**Trình độ chuyên môn:** Quản lý kinh doanh.  
**Chức vụ hiện nay:** Giám đốc Công ty TNHH Thiên Lộc Thọ.

Ông Tuấn là cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và là người đã đóng góp tích cực cho sự phát triển của Công ty Phát Đạt trong những năm đầu thành lập. Ông Tuấn được Đại hội cổ đông tin nhiệm bầu vào thành viên HĐQT Công ty Phát Đạt vào tháng 5 năm 2010.

## BÀ TRẦN THỊ HƯƠNG



**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế  
- chuyên ngành tài chính kế toán.  
**Chức vụ hiện nay:** Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành

Bà Hương gia nhập Công ty Phát Đạt từ đầu năm 2006 với chức danh Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế Toán Trưởng. Đầu năm 2009 được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám Đốc phụ trách tài chính và được bầu làm thành viên HĐQT Phát Đạt từ tháng 04 năm 2009. Trước khi tham gia vào Phát Đạt, Bà Hương làm việc tại Công ty Dệt Thái Tuấn với chức danh Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế Toán Trưởng trong thời gian 6 năm. Từ năm 1985 đến năm 2000, Bà Hương công tác tại tỉnh Long An với nhiều cương vị quản lý khác nhau. Trong suốt thời gian hơn 30 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính kế toán, Bà Hương đã tham gia nhiều khóa huấn luyện, đào tạo nghiệp vụ chuyên môn như lớp Kế Toán Trưởng, quản trị tài chính, quản trị chi phí, quản trị nguồn nhân lực, kiểm soát nội bộ...

## ÔNG ĐOÀN VIỆT ĐẠI TỬ



**Trình độ học vấn:** Quản trị kinh doanh, Tiếp thị và Tài chính  
**Chức vụ hiện nay:** Chủ tịch Openasia Group

Ông Đại Tử được bầu làm thành viên HĐQT độc lập của Phát Đạt từ tháng 04 năm 2008. Trước khi tham gia vào HĐQT của Phát Đạt, Ông Đại Tử có trên 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tư vấn và đầu tư tài chính ở Úc, Pháp và Việt Nam. Ông hiện là chủ tịch và cũng là người đồng sáng lập Openasia Group, một ngân hàng đầu tư. Ông Đại Tử hiện đang là thành viên HĐQT của Công ty Gras V&Savoys Willis Vietnam Limited và là Chủ tịch HĐQT của Lafarge Cement Vietnam; Phó Chủ tịch Phòng Thương mại Pháp tại Việt Nam giai đoạn 1998 - 2005 và hiện là Phó Chủ tịch Ban Cố Vấn Mậu Dịch Nước Ngoài của Chính phủ Pháp tại Việt Nam.

## ÔNG NGUYỄN THANH TẤN



**Trình độ học vấn:** Thạc sỹ  
**Chức vụ hiện nay:** Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quốc tế BMG, Giám đốc Điều Hành Công ty BrainMark Consulting & Training, Viện Trưởng Viện Quản trị Quốc tế, Giảng viên Marketing Học viện Quốc tế BMG, Chủ tịch HĐQT Công ty Truyền Thông Rosser.

Ông Nguyễn Thanh Tấn có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh và Marketing. Từ năm 2008 đến năm 2012 Ông Tấn đã có nhiều đóng góp trong việc xây dựng và phát triển thương hiệu Phát Đạt đặc biệt là thương hiệu "The EverRich"





**PHAN TÔN NGỌC TIẾN**  
Trưởng Ban kiểm soát

**NGUYỄN ÁI LINH**  
Thành viên Ban kiểm soát

**TRƯƠNG NGỌC DŨNG**  
Thành viên Ban kiểm soát

Với phương châm hoạt động "trung thực, độc lập và minh bạch", Ban Kiểm soát có chức năng giúp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị kiểm soát việc chấp hành các chế độ, chính sách của Nhà nước; tình hợp pháp, chính xác, trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh; trong tổ chức công tác kế toán, thống kê, trong ghi chép sổ kế toán, lập báo cáo tài chính, bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Công ty và cổ đông Công ty.



**NGUYỄN VĂN DẠT**

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Ông Đạt đã có hơn 25 năm kinh nghiệm quản lý trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau. Ông Đạt từng kinh doanh trong các ngành kim khí điện máy, mua bán ô tô, xuất nhập khẩu... và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong ngành kinh doanh bất động sản. Ông Đạt là Cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và giữ chức vụ Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc từ năm 2004 đến nay. Dưới sự lãnh đạo và điều hành của Ông, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã có những bước phát triển đột phá trong thời gian qua, đồng thời với những định hướng chiến lược rõ nét Ông đã tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho Công ty phát triển bền vững trong tương lai.



**PHẠM TRỌNG HÒA**

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám Đốc Xây Dựng

Ông Hòa có hơn 15 năm kinh nghiệm trong việc quản lý điều hành dự án đầu tư xây dựng nhà cao tầng. Trước khi tham gia vào Phát Đạt, Ông Hòa đã làm việc ở vị trí quản lý cấp cao ở các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS của Việt Nam như Giám đốc Công ty CP Địa ốc Nam Việt; Giám đốc công ty Địa ốc FICO - Tổng Công ty VLXD số 1; Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng Việt Nam; Phó ban QLDA học ông bề lộng nệng cho đường ống dẫn khí mở Bạch Hồ thuộc Viện đầu khí Việt Nam. Từ năm 1994 đến năm 2000 ông là giảng viên Đại học xây dựng Hà Nội.



**NGUYỄN VŨ THIÊN DIỄM**

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám Đốc Kinh Doanh

Từ năm 2000, Bà Thiên Diễm đã làm việc trong lĩnh vực kinh doanh Bất Động Sản (BDS) tại Phú Mỹ Hưng – Công ty BDS mang yếu tố nước ngoài hàng đầu Việt Nam. Đến nay, Bà đã có 15 năm kinh nghiệm về thị trường, quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh BĐS. Tham gia vào Phát Đạt đầu năm 2006, Bà Diễm từng đảm nhận các chức vụ: Giám đốc Bán hàng, Giám đốc Kinh doanh – Tiếp Thị và là một trong những nhân sự nòng cốt gắn bó với Phát Đạt từ những ngày đầu. Bà Diễm đã có nhiều đóng góp tích cực trong việc xây dựng và đưa Công ty hướng đến mục tiêu trở thành Tập đoàn phát triển BĐS chuyên nghiệp, uy tín hàng đầu Việt Nam.





# Thông tin cổ đông

## Thông tin các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	2014	2013
<b>Khả năng thanh toán:</b>			
- Khả năng thanh toán hiện hành	lần	5.05	7.93
<b>Cơ cấu vốn</b>			
- Nợ vay/Tổng tài sản	lần	0.45	0.49
- Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	lần	1.89	1.94
<b>Khả năng sinh lời:</b>			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	(%)	12.89	9.76
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	(%)	10.03	5.91
- Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	3.65	0.27
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	2.84	0.16
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	(%)	3.20	0.18
<b>Chỉ tiêu về cổ phiếu:</b>			
- Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	đồng/cp	320	18
- Giá trị sổ sách (BV)	đồng/cp	10,373	10,964
- Hệ số P/B (Theo giá ngày 31/12/2014)	lần	1.55	1.57
- Hệ số P/E (Theo giá ngày 31/12/2014)	lần	50.34	955.56
- Cổ tức	(%)	5	0

## Tổng số cổ phiếu theo từng loại (cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi)

- Tổng số cổ phiếu thường	130,200,000	
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi	không có	
<b>Số lượng cổ phiếu theo từng loại:</b>		
- Tổng số cổ phiếu thường	130,200,000	
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi	không có	
- Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại (nếu có):		không có
<b>Cổ tức chia cho các thành viên góp vốn:</b>		không có

## Cổ đông/thành viên góp vốn sáng lập

Cổ đông sáng lập	Quốc tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	77,800,000	59.75%
Nguyễn Thị Diệu Hiền	Việt Nam	8,200,000	6.30%
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	5,000,000	3.84%
		<b>91,000,000</b>	<b>69.89%</b>

## Cổ đông là thành viên HĐQT

Cổ đông HĐQT	Quốc tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	77,800,000	59.75%
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	5,000,000	3.84%
Trần Thị Hương	Việt Nam	20,000	0.02%
Lê Quang Phúc	Việt Nam	20,000	0.02%
		<b>82,840,000</b>	<b>63.63%</b>

## Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

Nhà đầu tư	Quốc tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Vietnam Enterprise Investments Limited	Cayman Islands	7,800,000	5.99%
Amersham Industries Limited	British Virgin Islands	3,200,000	2.46%
Cho Jong Sul	Hàn Quốc	200,000	0.15%
Yuhn Younglae	Hàn Quốc	130,000	0.10%
Cá nhân khác	Nhật Bản-Mỹ	37,300	0.03%
		<b>11,367,300</b>	<b>8.73%</b>

## Cơ cấu sở hữu cổ phiếu của cổ đông hiện hữu

Cổ đông	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Hội đồng quản trị	82,840,000	63.63%
Công nhân viên	4,373,370	3.36%
Cổ đông Nước ngoài	11,367,300	8.73%
Cổ đông Khác	31,819,330	24.28%
<b>Tổng Cộng</b>	<b>130,200,000</b>	<b>100.00%</b>



# Các công ty thành viên, liên kết

## Đầu tư vào các công ty có liên quan

Năm 2010 đã góp vốn vào Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt - Ánh Dương số tiền 45.000.000.000 đồng. Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt - Ánh Dương là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0309096881 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 06 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 25 tháng 08 năm 2011, hoạt động chính của Công ty Phát Đạt - Ánh Dương là kinh doanh bất động sản.

Tháng 08/2014 đã góp vốn vào Công ty CP Đầu tư Cầu Mỹ Lợi số tiền 52.000.000.000 đồng. Công ty CP Đầu tư Cầu Mỹ Lợi là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1201465247 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28 tháng 02 năm 2014, hoạt động chính của Công ty CP Đầu tư Cầu Mỹ Lợi là đầu tư xây dựng cầu đường.







Quản trị doanh nghiệp rất quan trọng đối với sự phát triển bền vững của Công ty. Do vậy, từ trước khi niêm yết, Công ty Phát Đạt đã thực hiện nhiều công tác chuẩn bị cho việc luân thủ và nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp. Đại hội Đồng Cổ đông đã bổ nhiệm 05 thành viên Hội đồng Quản trị (HDQT), trong đó có 01 thành viên Hội đồng quản trị không sở hữu cổ phần, 02 thành viên Hội đồng quản trị có sở hữu cổ phần nhưng không tham gia vào Ban Điều hành và chỉ có 02 thành viên Hội đồng Quản trị tham gia vào Ban Điều hành.

Trong quá trình quản lý, HDQT đã thường xuyên trao đổi về tình hình thị trường và khả năng kinh doanh của Công ty để có thể đưa ra các quyết định phù hợp. Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HDQT theo Điều lệ Công ty, đã được các thành viên thảo luận và thống qua tại các cuộc họp định kỳ và bất thường. Các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập đã giúp HDQT có quan

điểm và cách đánh giá vấn đề đa chiều; tạo được đối trọng với các cổ đông lớn ở HDQT; đảm bảo cân bằng quyền lợi của cổ đông và quyền lợi của các chủ thể khác của Công ty; khách quan trong việc lắng nghe đề hòa giải và thống nhất những ý kiến của Ban Điều hành Công ty; và tận dụng các mối quan hệ bên ngoài để tạo lợi thế trong hoạt động kinh doanh. Cùng với HDQT, Ban Kiểm soát của Công ty cũng đã thường xuyên xem xét các hoạt động của Ban Điều hành và trao đổi với HDQT về các biện pháp cải tiến hoạt động của Công ty. Những quan điểm của HDQT và Ban Kiểm soát đã góp phần dẫn đến hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp của Công ty được tiến hành

trong giai đoạn 2013-2014.

Sắp đến, Công ty sẽ thực hiện các biện pháp phù hợp để khắc phục các điểm còn tồn đọng trong năm qua, đồng thời sẽ xây dựng các qui định cụ thể về hoạt động của HDQT và Ban Kiểm soát như đã trình bày trong Quy chế Quản trị Công ty ban hành tại thời điểm niêm yết.

*Trong năm 2014, theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã thanh toán thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký Công ty với số tiền 882.000.000 đồng (đã bao gồm thuế TNCN), cụ thể như sau:*

## Thù lao:

<b>Chủ tịch HDQT</b>	120.000.000 đồng/năm
<b>Phó Chủ tịch HDQT</b>	120.000.000 đồng/năm
<b>Các Thành viên HDQT</b>	480.000.000 đồng/năm
<b>Trưởng Ban Kiểm soát</b>	72.000.000 đồng/năm
<b>Các Thành viên Ban Kiểm soát</b>	60.000.000 đồng/năm
<b>Thư ký công ty</b>	30.000.000 đồng/năm





## RỦI RO VỀ KINH TẾ

Năm 2014, kinh tế Việt Nam cơ bản ổn định, lạm phát được kiểm soát. Tăng trưởng kinh tế trong nước có bước phục hồi so với năm 2013. Cụ thể, tổng sản phẩm (GDP) năm 2014 ước tính tăng 5,98% so với năm 2013, trong đó quý I tăng 5,06%; quý II tăng 5,34%; quý III tăng 6,07%; quý IV tăng 6,98%. Mức tăng trưởng năm này cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và mức tăng 5,42% của năm 2013 cho thấy dấu hiệu tích cực của nền kinh tế. Tuy nhiên, xét về trung và dài hạn thì kinh tế vĩ mô vẫn còn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn, khó lường do ảnh hưởng của tình hình kinh tế, chính trị, xã hội trên thế giới và khu vực Đông Nam Á.

Năm qua, Việt Nam đã cơ bản hoàn thành mục tiêu kiềm chế lạm phát. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2014 tăng 4,09% so với năm 2013, mức tăng khá thấp trong 10 năm trở lại đây. Dù lạm phát đã được kiểm soát nhưng nền kinh tế trong nước vẫn còn chứa đựng nhiều biến động bất thường vượt ngoài dự đoán của các chuyên gia. Giá hàng hóa giảm, lạm phát thấp không phải vì năng suất, chất lượng, hiệu quả tăng lên mà do sức mua vẫn còn yếu, chưa phục hồi. Trong điều kiện kinh tế còn khó khăn, tổng cầu suy giảm sẽ ảnh hưởng và tạo ra nhiều thách thức hơn cho nền kinh tế vĩ mô năm 2015 và các năm tiếp theo. Hơn nữa, kết quả kiểm soát lạm phát của năm 2014 của Chính phủ chỉ mang tính tạm thời, không ổn định và chưa thực sự vững chắc. Các chuyên gia cho rằng, bức tranh kinh tế Việt Nam năm 2015 dù có nhiều yếu tố lạc quan và triển vọng tốt, nhưng vẫn chứa đựng nguy cơ tiềm ẩn có thể gây mất ổn định trở lại. Bởi nó còn phụ thuộc vào những nỗ lực của Chính phủ trong việc đổi mới mạnh mẽ thể chế, hoàn thiện hệ thống pháp luật, bảo đảm sự vận hành của cơ chế thị trường và sự lãnh đạo trong cạnh tranh.

Năm 2014, thị trường vàng trong nước không có nhiều đợt sóng lớn do yếu tố đầu cơ gây ra, vì thế, nhìn chung thị trường vàng có xu hướng ổn định hơn so với diễn biến của năm trước. Tuy nhiên, theo các chuyên gia phân tích vàng, rất khó dự đoán chính xác diễn biến của giá vàng thế giới, và

sự chênh nhau giữa giữa giá vàng trong nước và giá vàng thế giới, cùng tình trạng vàng giả, vàng nhái và những bất ổn khác của thị trường vàng đã làm cho người dân đã không còn mặn mà với vàng như trước đây.

## RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, do vậy việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn, chông chéo trong việc quản lý đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc các lĩnh vực nêu trên còn thiếu nhất quán, thiếu ổn định và đôi khi chưa đầy đủ, rõ ràng gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Các vấn đề pháp lý trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản ở trong tình trạng chưa hoàn chỉnh nên ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty Phát Đạt, đặc biệt là các thủ tục lập dự án đầu tư, phê duyệt các hồ sơ thiết kế qui hoạch, công tác đền bù giải phóng mặt bằng, giao đất để triển khai dự án thường kéo dài làm ảnh hưởng đến cơ hội kinh doanh, tăng chi phí đầu tư làm giảm sức cạnh tranh và tăng giá thành của sản phẩm.

Trong thời gian vừa qua, các vấn đề pháp lý có thay đổi, cải cách theo hướng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho nhà đầu tư. Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng, ổn định hơn về các thủ tục hành chính để rút ngắn thủ tục thực hiện dự án và góp phần đẩy nhanh tiến độ dự án nhằm tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở và giảm giá thành sản phẩm tạo nhiều cơ hội sở hữu nhà ở cho người dân, đồng thời thúc đẩy việc phát triển kinh tế. Từ những sự thay đổi này làm giảm thiểu các tác động bất lợi cho Chủ đầu tư trong quá trình thực hiện việc triển khai đầu tư và khai thác kinh doanh từ dự án trong thời gian tới.

Rủi ro đặc thù (ngành, công ty, lĩnh vực hoạt động) Thị trường bất động sản là một trong những thị trường đặc thù, đòi hỏi thời gian đầu tư lâu dài và nhu cầu vốn lớn. Việc thu tiền mua sản phẩm của từng khách hàng cũng kéo dài theo tiến độ thi

công của từng công trình, nên đòi hỏi chiến lược hoạch định về nguồn vốn của các doanh nghiệp mang tính dài hạn. Ngoài ra, giá cả nguyên liệu đầu vào (sắt thép, xi măng...) của ngành xây dựng luôn biến động cũng tác động không nhỏ đến dự án đang trong giai đoạn thi công theo tiến độ hoàn thành.

Ngành bất động sản thường gặp rủi ro về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án, công việc này thường kéo dài, làm phát sinh thêm nhiều chi phí, làm chậm tiến độ thực hiện dự án, từ đó làm giảm lợi nhuận của Công ty. Khó khăn trong công tác đền bù giải tỏa các dự án đang triển khai do giá đất đền bù được đưa lên quá cao trong các đợt sốt giá BĐS trước đó làm ảnh hưởng đến tiến độ đền bù của dự án.

Bất động sản là ngành ẩn chứa nhiều rủi ro lớn, trong đó, nguyên nhân có thể gây ra khủng hoảng cho thị trường bất động sản xuất phát chính từ hệ thống pháp lý. Một hành lang pháp lý chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh đã gây ra sự thiếu thống nhất lỏng lẻo để điều chỉnh. Bên cạnh đó, tình hình bệch của thị trường bất động sản, các thủ tục hành chính rườm rà đến mức không cần thiết gây tốn kém về mặt thời gian và tiền bạc, làm lỡ cơ hội đầu tư, kinh doanh cho doanh nghiệp... Điều này tạo ra sự lảng phí vô cùng lớn về tài nguyên đất và khiến diện mạo đô thị, thị trường mất mát, nhỏ lẻ, rất khó phát triển đồng bộ, hoàn chỉnh.

## RỦI RO TÀI CHÍNH

Trong năm qua, Ngân hàng Nhà nước đã 2 đợt hạ trần lãi suất huy động VND từ 7% xuống 6% (đợt tháng 3/2014) và từ 6% xuống còn 5,5%/năm (đợt tháng 10/2014). Lãi suất giảm đã tác động tích cực đến lĩnh vực bất động sản trong nước, thị trường ảm đạm lên, tồn kho giảm mạnh, lượng giao dịch thành công tăng trưởng ấn tượng so với năm 2013. Tuy nhiên, theo các chuyên gia tài chính, mặc dù lãi suất cho vay danh nghĩa trong năm qua đã giảm về mức thấp kỷ lục của hơn 10 năm trước đây, nhưng lãi suất cho vay thực (lãi suất cho vay danh nghĩa trừ đi tốc độ lạm phát) lại tăng lên mức cao gây khó khăn cho việc tiếp cận nguồn vốn vay của các doanh nghiệp bất động sản và khách hàng.

Để vượt qua giai đoạn khó khăn này, Công ty Phát Đạt đã đưa ra nhiều chương trình bán hàng với phương thức thanh toán linh hoạt nhằm tạo điều kiện cho Khách hàng có thể sở hữu căn hộ cao cấp, đồng thời thêm sản phẩm căn hộ thô để khách hàng tự hoàn thiện sau khi nhận bàn giao nhằm giảm áp lực tài chính cho khách hàng.

Đồng thời, nhằm giảm giá vốn, bảo đảm hiệu quả kinh doanh, trong thi công xây dựng Công ty Phát Đạt cho mở thầu công khai từng hạng mục để các nhà thầu cùng xem xét, cạnh tranh với nhau và đưa ra mức giá hợp lý nhất; Công ty cũng tiến hành làm việc trực tiếp với các nhà sản xuất để giảm các nhà phân phối trung gian; thường xuyên yêu cầu Đơn vị Tư vấn quản lý dự án, giám sát xây dựng rà soát lại thiết kế, giám sát xây dựng chặt chẽ để hiệu chỉnh các phần khối lượng dư thừa không cần thiết.

Để giảm áp lực tài chính, khi xây dựng kế hoạch ngân sách hàng năm, Công ty luôn thực hiện chủ trương cắt giảm những loại chi phí chưa cần thiết, chỉ thực hiện xây dựng những hạng mục để bảo đảm bán giao căn hộ đúng tiến độ cam kết cho những khách hàng đã ký hợp đồng mua bán, thi công những công trình thuộc dự án chuẩn bị đưa vào kinh doanh trong năm 2014 và hoàn thiện đầy đủ cơ sở pháp lý cho những dự án nằm trong kế hoạch kinh doanh năm 2015. Đồng thời hàng quý, Công ty xem xét đánh giá việc thực hiện ngân sách và luôn theo dõi, nghiên cứu tình hình thực tế của thị trường để có sự kịp thời điều chỉnh kế hoạch phù hợp. Mặt khác, Công ty cũng đã trao đổi với các đối tác, cùng nhau xem xét, điều chỉnh thời gian thanh toán phù hợp với tình hình khó khăn kéo dài của ngành bất động sản.

Bên cạnh đó, Công ty Phát Đạt chủ động tìm các nguồn vốn khác để bảo đảm hoạt động đầu tư kinh doanh luôn ổn định.

## RỦI RO KHÁC

Rủi ro khác liên quan đến các trường hợp bất khả kháng như: thiên tai, lụt lội, cháy nổ,... Tại Công ty Phát Đạt, ngoài việc luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ, ... theo đúng quy định của Nhà nước thì trên toàn hệ thống từ trụ sở chính đến các sản giao dịch và tại các công trường, tất cả tài sản bao gồm nhà và thiết bị làm việc (hệ thống máy tính, các thiết bị văn phòng, ...) đều được mua bảo hiểm chống rủi ro, cháy nổ. Ngoài ra, do đặc trưng của hoạt động bất động sản, các tài sản gắn liền với tòa nhà Công ty đều thực hiện việc mua bảo hiểm tài sản.



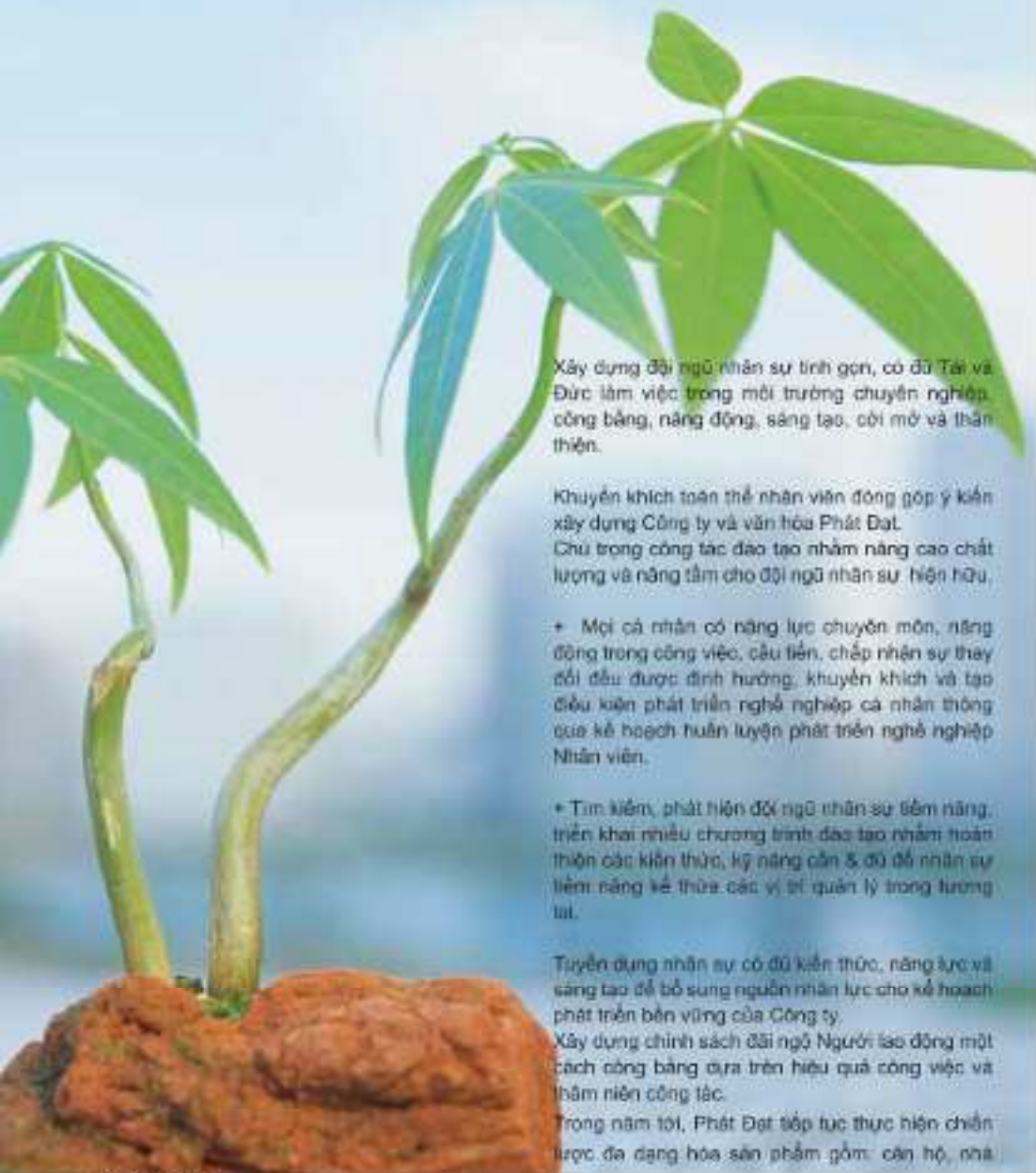


## Phần 4 Phát triển bền vững

1. Chiến lược phát triển con người
2. Chiến lược phát triển sản phẩm
3. Quý đất và các dự án trọng điểm
4. Các hoạt động hướng đến cộng đồng



# Chiến lược phát triển con người



Xây dựng đội ngũ nhân sự tinh gọn, có đủ Tài và Đức làm việc trong môi trường chuyên nghiệp, công bằng, năng động, sáng tạo, cởi mở và thân thiện.

Khuyến khích toàn thể nhân viên đóng góp ý kiến xây dựng Công ty và văn hóa Phát Đạt. Chú trọng công tác đào tạo nhằm nâng cao chất lượng và năng tâm cho đội ngũ nhân sự. Hiện hữu.

+ Mọi cá nhân có năng lực chuyên môn, năng động trong công việc, cầu tiến, chấp nhận sự thay đổi đều được định hướng, khuyến khích và tạo điều kiện phát triển nghề nghiệp cá nhân thông qua kế hoạch huấn luyện phát triển nghề nghiệp Nhân viên.

+ Tìm kiếm, phát hiện đội ngũ nhân sự tiềm năng, triển khai nhiều chương trình đào tạo nhằm hoàn thiện các kiến thức, kỹ năng cần & đủ để nhân sự làm nhiệm vụ kế thừa các vị trí quản lý trong tương lai.

Tuyển dụng nhân sự có đủ kiến thức, năng lực và sáng tạo để bổ sung nguồn nhân lực cho kế hoạch phát triển bền vững của Công ty.

Xây dựng chính sách đãi ngộ Người lao động một cách công bằng dựa trên hiệu quả công việc và thâm niên cống hiến.

Trong năm tới, Phát Đạt tiếp tục thực hiện chiến lược đa dạng hóa sản phẩm gồm: căn hộ, nhà



# Chiến lược phát triển sản phẩm

phổ, biệt thự, đất nền, khu dịch vụ văn phòng đa năng; đầu tư xây dựng các dự án bất động sản du lịch có chọn lọc tại các điểm du lịch biển nổi tiếng như: Nha Trang, Phú Quốc; phát triển lĩnh vực dịch vụ hỗ trợ khai thác khoáng sản.

## Lĩnh vực Bất động sản:

- Đối với căn hộ, tăng cao tỷ trọng loại sản phẩm có diện tích nhỏ và vừa (từ 50m<sup>2</sup> - 80m<sup>2</sup>). Đối với sản phẩm khu dịch vụ văn phòng đa năng, chỉ thiết kế diện tích dưới 50m<sup>2</sup>. Ngoài việc tiếp tục duy trì phát triển các sản phẩm cao cấp, Công ty đẩy mạnh phát triển các sản phẩm trung cấp mà đặc biệt với các sản phẩm có diện tích nhỏ và vừa.

- Đẩy mạnh việc nhận chuyển nhượng các Dự án tại các quận nội thành, đặc biệt tại các khu vực dân cư hiện hữu có mật độ dân số cao, đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng, pháp lý dự án đầy đủ, với quy mô dưới 1 hecta để nhanh chóng đưa sản phẩm ra thị trường.

- Tăng cường hợp tác với các đối tác có sẵn quỹ đất sạch nhưng không có kinh nghiệm phát triển bất động sản để giảm nguồn vốn đầu tư, giảm thời gian của công tác giải phóng mặt bằng, tận dụng kinh nghiệm và thương hiệu của Phát Đạt để tăng hiệu quả hoạt động và lợi nhuận cho doanh nghiệp.

- Tiếp tục nghiên cứu và mạnh dạn áp dụng chiến lược xây dựng theo hình thức Chia khóa trao tay (Design & Build) nhằm đạt chi phí xây dựng hợp lý nhất và rút ngắn thời gian đưa sản phẩm ra thị trường và thời gian hoàn thành công trình.

## Lĩnh vực dịch vụ:

Đẩy mạnh phát triển dịch vụ hỗ trợ khai thác khoáng sản mà đặc biệt là dịch vụ hỗ trợ khai thác cát nhằm tận dụng xuất khẩu tại khu vực miền Trung Việt Nam.



# Quy đất

Danh mục	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất sạch (ha)	Tỷ lệ đất sạch (%)
ER1 - Quận 11, TPHCM	1.0	1.0	100.0%
ER2 - Quận 7, TPHCM	11.2	11.1	99.1%
ER3 - Quận 7, TPHCM	9.9	9.7	97.8%
ER4 - Nhà Bè, TPHCM	25.5	12.8	50.0%
ER6 - 290 An Dương Vương, Q5	0.8	0.8	100.0%
Khu dân cư - Quận 9, TPHCM	15.0	2.7	17.9%
Phan Đình Phùng - Quảng Ngãi	15.4	15.4	100.0%
Westin Resort & Spa Cam Ranh - Khánh Hòa	25.6	25.6	100.0%
Cam Ranh Mở Rộng - Khánh Hòa	112.0	112.0	100.0%
Marriott Hội An Resort - Quảng Nam	3.3	3.3	100.0%
Phú Quốc - Kiên Giang	20.0	20.0	100.0%
<b>Tổng</b>	<b>239.7</b>	<b>214.3</b>	<b>89.4%</b>



# Các hoạt động hướng đến cộng đồng

Chấp cánh ước mơ cho học sinh, sinh viên nghèo hiếu học.

Cũng trong 2014, Phát Đạt tiếp tục là đồng vai trò là người đồng hành cùng học sinh, sinh viên nghèo hiếu học thông qua việc trích ngân sách để ủng hộ, khuyến khích các em được theo đuổi ước mơ của mình. Quan niệm "sống phải có ước mơ và hoài bão", vì vậy, Phát Đạt mong muốn góp phần chấp cánh cho những ước mơ ấy của các em, để nó sớm trở thành hiện thực.

Có thể nói, những hoạt động năm 2014 là chính là bước đi nổi bật trên chặng đường dài hướng đến cộng đồng mà Phát Đạt theo đuổi trong hơn 10 năm qua. Năm tới, Phát Đạt vẫn sẽ bước tiếp con đường ý nghĩa ấy, bởi "sống là cho đâu chỉ nhận riêng mình".

*" Cho không chỉ để nhận (cho để nhận) mà là cho thì đồng thời ngay tại thời điểm cho đã là nhận rồi, đâu cần phải đợi để nhận. Cho nghĩa là hạnh phúc. Cho là nhận."*

**Nguyễn Khắc Linh**

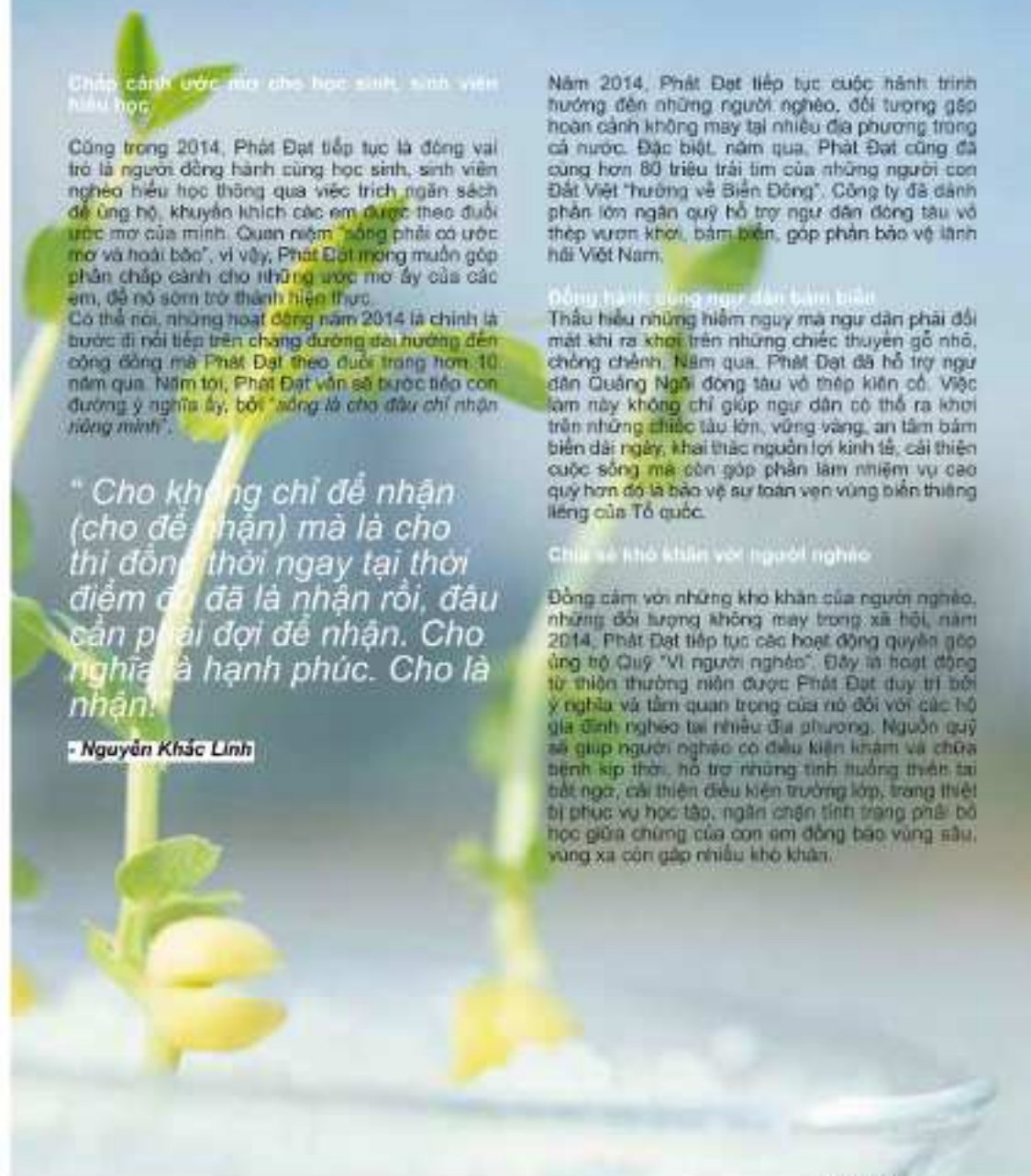
Năm 2014, Phát Đạt tiếp tục cuộc hành trình hướng đến những người nghèo, đối tượng gặp hoàn cảnh không may tại nhiều địa phương trong cả nước. Đặc biệt, năm qua, Phát Đạt cũng đã cùng hơn 80 triệu trái tim của những người con Đất Việt "hướng về Biển Đông". Công ty đã dành phần lớn ngân quỹ hỗ trợ ngư dân đóng tàu vỏ thép vươn khơi, bám biển, góp phần bảo vệ lãnh hải Việt Nam.

**Đồng hành cùng ngư dân bám biển**

Thấu hiểu những hiểm nguy mà ngư dân phải đối mặt khi ra khơi trên những chiếc thuyền gỗ nhỏ, chông chênh, năm qua, Phát Đạt đã hỗ trợ ngư dân Quảng Ngãi đóng tàu vỏ thép kiên cố. Việc làm này không chỉ giúp ngư dân có thể ra khơi trên những chiếc tàu lớn, vững vàng, an tâm bám biển dài ngày, khai thác nguồn lợi kinh tế, cải thiện cuộc sống mà còn góp phần làm nhiệm vụ cao quý hơn đó là bảo vệ sự toàn vẹn vùng biển thiêng liêng của Tổ quốc.

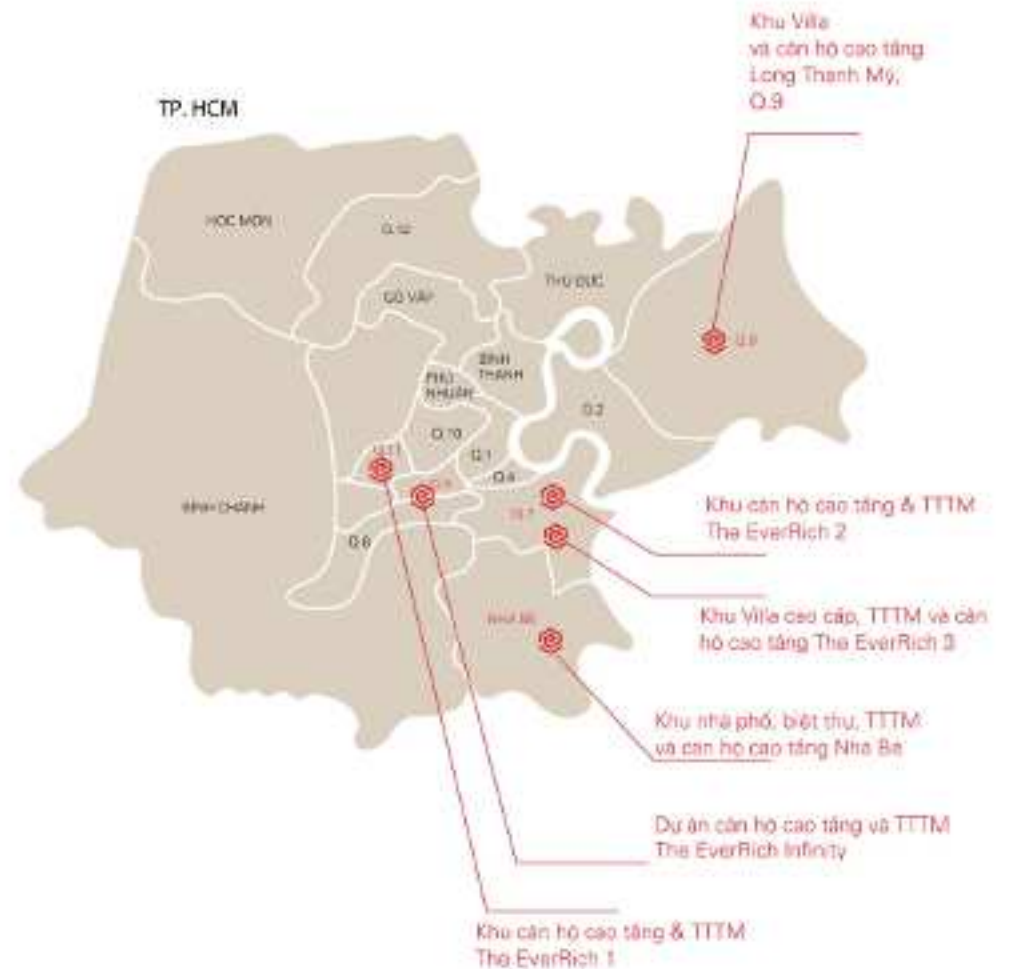
**Chia sẻ khó khăn với người nghèo**

Đồng cảm với những khó khăn của người nghèo, những đối tượng không may trong xã hội, năm 2014, Phát Đạt tiếp tục các hoạt động đóng góp ủng hộ Quỹ "Vì người nghèo". Đây là hoạt động từ thiện thường niên được Phát Đạt duy trì bởi ý nghĩa và tầm quan trọng của nó đối với các hộ gia đình nghèo tại nhiều địa phương. Nguồn quỹ sẽ giúp người nghèo có điều kiện khám và chữa bệnh kịp thời, hỗ trợ những tình huống thiệt tại bất ngờ, cải thiện điều kiện trường lớp, trang thiết bị phục vụ học tập, ngăn chặn tình trạng phải bỏ học giữa chừng của con em đồng bào vùng sâu, vùng xa còn gặp nhiều khó khăn.





# Bản đồ dự án





# Các dự án trọng điểm



THE EVER RICH 2



THE EVER RICH 3



THE WESTIN RESORT & SPA CAM RANH



THE EVER RICH Infinity



# Các giải thưởng đạt được



## Giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất ba năm liên tiếp 2011, 2012, 2013

Đây là giải thưởng, do Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM, phối hợp với Báo Đầu tư Chứng khoán và Công ty Quản lý quỹ Dragon Capital tổ chức. Giải thưởng quy tụ 650 Báo cáo thường niên do các doanh nghiệp gửi về xét bình chọn. Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt đã vinh dự đón nhận giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất 3 năm liên năm 2011, năm 2012 và năm 2013.

## Giải thưởng Sao vàng Đất Việt ba năm liên tiếp 2009, 2010, 2011

Đây là giải thưởng uy tín nhằm vinh danh các thương hiệu tiêu biểu của Việt Nam trong hội nhập và cạnh tranh quốc tế do Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam tổ chức.

## Giải thưởng Top 10 Developers năm 2011

Giải thưởng nhằm ghi nhận, giới thiệu những đơn vị chủ đầu tư và công ty kiến trúc dẫn đầu trong khu vực, ghi nhận tầm quan trọng của các đơn vị này trong việc định hướng xã hội và ảnh hưởng đến môi trường xây dựng. Giải BCI Top 10 Awards là một sự kiện khu vực với sự tham gia của nhiều đại diện cấp cao trong giới đầu tư bất động sản và xây dựng để vinh danh các đơn vị đầu tư bất động sản, xây dựng, kiến trúc xuất sắc ở HongKong SAR, Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thái Lan và Việt Nam...

## Cúp vàng có Thương hiệu mạnh trong ngành Bất Động Sản năm 2009

Giải thưởng Thương hiệu mạnh do Cục Xúc tiến Thương mại (Bộ Công thương), Ban Biên tập và độc giả của Thời báo Kinh tế Việt Nam bình chọn và trao tặng. Giải thưởng được trao cho các doanh nghiệp Việt Nam có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển thương hiệu bền vững, nâng cao khả năng hội nhập kinh tế quốc tế.

## Giải thưởng ngôi sao Bất Động Sản VN năm 2009

Cúp vàng thương hiệu mạnh trong ngành Xây dựng năm 2009.

Bảng khen của UBND TP.HCM, UBND tỉnh Quảng Ngãi về hoạt động vì cộng đồng và các giải thưởng khác do nhà nước, các cơ quan, ban ngành, đoàn thể trao tặng ghi nhận những đóng góp cho xã hội.





## Phần 6

### Báo cáo tài chính



## 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 tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 410002055 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh theo các GCNĐKKD sau đây:

### GCNĐKKD điều chỉnh số:

### Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	18 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009

6303493758

Điều chỉnh lần 11	27 tháng 6 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	25 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 6 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012

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 1287/SGDHCW-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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Bà Trần Thị Hương	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Văn Đại Tư	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên

## BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban
Ông Trương Ngọc Đông	Thành viên
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2014
Bà Nguyễn Vũ Thiên Diễm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 2 tháng 1 năm 2015

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KỂM TOÁN VIÊN

Công ty thành viên Hội viên Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



# Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động sản Phát Đạt (Công ty) xin báo cáo tình hình báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC KỚI VỚI BẢO CÁO TÀI CHÍNH

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

- lập 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;
- nếu có các chiến lược kế toán áp dụng của Công ty có được trên thị trường và có thể sẽ có những sai lệch trọng yếu so với những chiến lược này thì được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và lập báo cáo tài chính 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 của toàn nhóm đảm bảo việc các số sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phân tích tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các số sách kế toán lưu giữ với các số kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám Đốc cũng chịu trách nhiệm và việc quản lý các tài sản của Công ty và các tài sản thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và thông tin phản ánh.

Ban Tổng Giám Đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính năm này.

## CÔNG NỘ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám Đốc, báo cáo tài chính này được đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài sản thực tế của Công ty theo nguyên tắc kế toán phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Các số kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Đạt - Tổng Giám Đốc  
Ngày 28 tháng 02 năm 2015



# Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 0002200/1038200

Kính gửi: Quý Cổ Đẳng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động sản Phát Đạt  
Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính năm (theo các Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động sản Phát Đạt (Công ty)) được lập ngày 28 tháng 2 năm 2015 và được trình bày từ tháng 01 đến tháng 30, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các tài liệu kèm theo để chúng tôi xem.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm về nội dung và tính đầy đủ trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến báo cáo tài chính này báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám Đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính đúng và chính xác về mọi khía cạnh quan trọng liên quan.

## Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi chỉ thể hiện kết quả theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về nội dung báo cáo tài chính của Công ty với mức sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thao tác của kiểm toán viên bao gồm thu thập các bằng chứng kiểm toán và sau đó lập và trình bày kết quả báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được áp dụng dựa trên kết quả của kiểm toán viên. Báo cáo kiểm toán của kiểm toán viên có thể có sai sót trọng yếu, trong báo cáo tài chính có gian lận hoặc sai sót, dù thực tiễn đáng giá của rủi ro này, kiểm toán viên đã tuân thủ các chuẩn mực của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm trình bày các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, sự khác biệt giữa các chuẩn mực kế toán và các quy định pháp lý của Công ty. Công việc kiểm toán và việc báo cáo kiểm toán không thể thay thế cho các chính sách kế toán đã áp dụng và tình hình hợp lý của các số sách kế toán của Ban Tổng Giám Đốc cũng như đánh giá việc trình bày đúng và chính xác các tài khoản.

Chúng tôi tin rằng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và chính xác để đưa ra ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, dựa vào dữ liệu đã phân tích trung thực và hợp lý mức độ tin cậy trong việc trình bày tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài sản thực tế của Công ty năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty: **Trách nhiệm** của Ban Tổng Giám Đốc và Quý Cổ Đẳng

Ernst & Young Việt Nam  
Phó Tổng Giám Đốc  
Đầu Công ty TNHH  
Số: 001/2013/04-1

Nguyễn Thanh Bình  
Kiểm toán viên  
Đầu Công ty TNHH  
Số: 101/2013/04-1

Thị trấn Thủ Đức, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 02 năm 2015



# Bảng cân đối kế toán

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.795.423.520.853</b>	<b>5.362.886.603.735</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>7.945.617.347</b>	<b>7.433.287.158</b>
111	1. Tiền		7.945.617.347	7.433.287.158
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>280.267.410.768</b>	<b>183.833.403.473</b>
131	1. Phải thu khách hàng		157.246.562.636	97.804.117.163
132	2. Trả trước cho người bán	5	77.261.841.392	42.029.714.914
135	3. Các khoản phải thu khác	6	46.932.785.897	45.040.237.875
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.173.779.237)	(1.040.666.479)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>5.413.249.787.550</b>	<b>5.164.363.122.900</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.413.249.787.550	5.164.363.122.900
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.980.705.168</b>	<b>7.256.790.204</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		853.499.510	195.199.893
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.422.547.851	1.680.876.467
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	26.1	1.626.857.807	5.369.613.844
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		55.800.000	11.300.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>347.562.762.802</b>	<b>286.079.511.687</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>202.167.355.456</b>	<b>197.052.967.567</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	1.373.002.910	1.961.230.904
222	Nguyên giá		5.962.472.014	5.962.472.014
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.589.469.104)	(4.001.241.110)
227	2. Tài sản vô hình	9	117.681.205.680	117.879.199.905
228	Nguyên giá		118.918.037.476	118.918.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.236.831.796)	(1.038.837.571)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	83.113.146.866	77.212.536.752
<b>250</b>	<b>II. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>97.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	11	97.000.000.000	45.000.000.000
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>48.395.407.346</b>	<b>53.026.544.126</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.075.407.346	2.666.228.655
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.2	-	3.040.317.471
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	47.320.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.052.986.283.655</b>	<b>5.657.966.115.422</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.584.692.193.352</b>	<b>4.230.432.322.092</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.126.777.100.122</b>	<b>676.215.633.285</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	612.681.096.000	206.278.000.000
312	2. Phải trả người bán		46.616.226.171	30.223.309.182
313	3. Người mua trả tiền trước	15	96.417.446.888	308.310.392.186
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	4.038.879.922	114.710.000
315	5. Phải trả người lao động		1.464.982.000	1.195.976.577
316	6. Chi phí phải trả	17	212.598.888.569	98.695.163.885
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	145.280.674.262	23.032.322.261
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.678.906.312	8.364.759.194
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.457.915.093.230</b>	<b>3.554.216.688.807</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	19	1.300.992.633.230	986.903.036.807
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	2.156.922.460.000	2.567.313.650.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.468.294.090.303</b>	<b>1.427.533.793.330</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>1.468.294.090.303</b>	<b>1.427.533.793.330</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư và phát triển		48.742.334.076	48.742.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		24.371.250.000	24.371.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		81.180.506.227	40.420.209.254
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.052.986.283.655</b>	<b>5.657.966.115.422</b>



Phạm Quang Trung  
Giám đốc

Từ việc ra lệnh, sai làm  
Ngày 28 tháng 02 năm 2014



Ngô Thị Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc



# Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	415.281.644.802	39.618.336.303
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(336.840.975.332)	(12.033.494.192)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		78.440.669.470	27.584.842.111
21	4. Doanh thu tài chính		52.175.496	69.420.514
22	5. Chi phí tài chính		(1.520.833.334)	(1.550.833.334)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.520.833.334)	(1.550.833.334)
24	6. Chi phí bán hàng	25	(2.808.443.665)	(6.199.728.687)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(22.138.477.226)	(21.439.636.296)
30	8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		52.025.090.741	(1.535.935.692)
31	9. Thu nhập khác	24	1.528.101.023	5.608.895.614
32	10. Chi phí khác		(11.500.002)	(208.014.378)
40	11. Lợi nhuận khác		1.516.601.021	5.400.881.236
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		53.541.691.762	3.864.945.544
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(8.859.077.318)	(1.108.513.394)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.2	(3.040.317.471)	(414.588.746)
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		41.642.296.973	2.341.843.404
70	16. Lãi trên cổ phiếu	21.3		
	- Lãi cơ bản		320	18
	- Lãi suy giảm		320	18

  
Phạm Quang Trung  
Giám đốc

  
Ngô Thụy Vân  
Hộ toán trưởng

  
Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Từ nội dung báo cáo tài chính  
Mẫu 29-Wallet 2014

# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	Lợi nhuận trước thuế		53.541.691.762	3.864.945.544
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao và hao mòn tài sản	8.9	786.222.219	1.232.607.956
03	Trích lập dự phòng		133.112.758	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(47.777.386)	(89.420.514)
06	Chi phí lãi vay		1.520.833.334	1.550.833.334
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		55.934.082.687	6.578.966.320
09	Giảm các khoản phải thu		244.193.221.544	23.158.568.550
10	Tăng hàng tồn kho		(150.311.715.640)	(63.779.508.413)
11	Giảm các khoản phải trả		(199.265.787.435)	(18.234.179.036)
12	Giảm chi phí trả trước		932.519.692	4.812.429.012
13	Tiền lãi vay đã trả		(2.708.885.763)	(4.983.145.000)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.1	(1.237.173.159)	(2.536.318.380)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		132.051.204.522	70.105.949.647
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(18.161.942.402)	(18.129.515.121)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		61.425.524.046	(1.006.752.421)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(4.972.877.243)	(3.533.348.932)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(52.000.000.000)	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		47.777.386	69.420.514
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(56.925.099.857)	(3.463.928.418)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền vay nhận được		91.737.000.000	19.850.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(95.725.094.000)	(18.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(3.988.094.000)	1.850.000.000



# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tt)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		512.330.189	(2.620.680.839)
60	Tiền đầu năm	4	7.433.287.158	10.053.967.997
70	Tiền cuối năm	4	7.945.617.347	7.433.287.158

(VND)

Phạm Quang Trung  
Người lập

Tên số chi nhánh Việt Nam  
Ngày 02 tháng 02 năm 2015

Ngô Thụy Vân  
Đã kiểm tra đúng

Nguyễn Văn Đạt  
Tài vụ chính

# Thuyết minh báo cáo tài chính

Vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát Đạt 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 tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNDKKD") 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 GCNDKKD sau đây:

GCNDKKD điều chỉnh số	Ngày
4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012

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; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 84 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 73).



# Thuyết minh báo cáo tài chính (tt)

Vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với các Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- » Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- » Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- » Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- » Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- » Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 Hình thức số kế toán áp dụng

Hình thức số kế toán 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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

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

### 3.1 Tiền

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

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

### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

Tiền hoa hồng không được hoàn lại trả cho các đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán bất động sản được ghi nhận vào chi phí bán hàng trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 năm 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 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 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá

# Thuyết minh báo cáo tài chính (tt)

Vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

### 3.5 Tài sản vô hình

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản 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 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 khi phát sinh. Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### Quyền sử dụng đất

Các quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình, thể hiện giá trị của các quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của các quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng của các quyền sử dụng đất. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn là quyền sử dụng đất đã thuê và được khấu trừ theo thời hạn thuê, còn quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không được khấu trừ.

### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

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

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

### 3.8 Chi phí đi vay

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

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

### 3.9 Chi phí trả trước

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

### 3.10 Các khoản 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 (tt)

Vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính *kết thúc cùng ngày*

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

### 3.11 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho số tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của các cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### 3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) 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 dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

#### » Quỹ đầu tư và 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.

### 3.13 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.

### 3.14 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

#### 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 bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho các hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

#### Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

#### Tiền lãi

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

### 3.15 Thuế

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

Thuế TNDN hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 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 năm 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế 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 năm 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 năm tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 (tt)

Vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính *kết thúc cùng ngày*

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

### 3.16 Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu và trình bày*

#### Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

*Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với các chi phí trực tiếp có liên quan.*

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

*Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo nguyên giá trừ các chi phí trực tiếp có liên quan.*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác và các khoản vay và nợ.

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

#### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.



## 4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	310.293.261	88.861.189
Tiền gửi ngân hàng	7.635.324.086	7.344.425.989
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.945.617.347</b>	<b>7.433.287.159</b>

## 5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho nhà thầu xây dựng các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3	62.261.841.392	42.029.714.914
Khác	15.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.261.841.392</b>	<b>42.029.714.914</b>

## 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	42.500.000.000	43.500.000.000
Khác	4.432.785.997	1.540.237.875
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.932.785.997</b>	<b>45.040.237.875</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.173.779.237)	(1.040.666.479)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>45.759.006.760</b>	<b>43.999.571.396</b>

## 7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	5.412.787.176.478	5.163.865.493.460
Hàng hóa	462.611.072	497.629.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.413.249.787.550</b>	<b>5.164.363.122.900</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.591.291.766.780	3.367.607.951.688
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.571.237.597.085	1.489.993.229.159
Dự án Nhà Bè (iii)	225.477.448.977	225.477.448.977
Dự án Long Thạnh Mỹ (iv)	24.780.363.636	80.786.863.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.412.787.176.478</b>	<b>5.163.865.493.460</b>

*Quyền sử dụng đất của dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 14 và 20).*



## 7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong năm là 415.407.303.684 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 420.046.312.269 VND).

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

### (i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Vào ngày kết thúc năm tài chính, khối nhà B đã hoàn thành xong tầng mười hai, khối nhà C đã hoàn thành và một số căn hộ khách hàng đăng ký mua đã được bàn giao.

### (ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20 tháng 6 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc xây dựng và khánh thành đưa vào sử dụng cầu Phú Thuận nổi lên Dự án The EverRich 3 với Khu Trung tâm của Phú Mỹ Hưng. Số dư cuối năm 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 năm tài chính, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc xây dựng và bán căn biệt thự. Đồng thời khối nhà A của khu chung cư cao tầng đã được khởi công xây dựng.

### (iii) Dự án Nhà Bé

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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 Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.



## Thuyết minh báo cáo tài chính (tt)

Vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số cuối năm và số đầu năm	860.000.000	2.135.634.294	2.966.637.720	5.962.472.014
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	1.970.242.994	32.000.000	2.002.242.994
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(206.215.078)	(2.057.313.313)	(1.737.712.719)	(4.001.241.110)
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(64.721.694)	(489.106.296)	(588.227.994)
Số cuối năm	(240.615.082)	(2.122.035.007)	(2.226.819.015)	(4.589.469.104)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	653.784.922	78.520.981	1.228.925.001	1.961.230.904
Số cuối năm	619.384.918	13.799.287	739.618.705	1.373.002.910



## 7. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số cuối năm và số đầu năm	118.199.556.440	718.481.036	118.918.037.476
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	618.562.050	618.562.050
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(423.068.695)	(615.768.876)	(1.038.837.571)
Hao mòn trong năm	(103.608.660)	(94.385.565)	(187.994.225)
Số cuối năm	(526.677.355)	(710.154.441)	(1.236.831.796)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	117.776.487.745	102.712.160	117.879.199.905
Số cuối năm	117.672.879.085	8.326.595	117.681.205.680

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

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VND tọa lạc tại số 131 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 VND tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

## 8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	49.150.787.835	43.357.353.945
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.505.188.000
Khác	3.457.171.031	3.349.994.807
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.113.146.866</b>	<b>77.212.536.752</b>

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế và tư vấn của dự án đã được vốn hóa trong năm là 827.556.647 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 926.723.314 VND).

## 9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền VND	%	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML")	20,00	52.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PDAD")	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>97.000.000.000</b>		<b>45.000.000.000</b>

CML là một Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1201465247 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28 tháng 2 năm 2014. Văn phòng đăng ký của CML tọa lạc tại 2075 Hồng Rạng, Xã Bình Đông, Thị xã Gò Công, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của CML là đầu tư xây dựng cầu đường.

PDAD 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. Văn phòng đăng ký của PDAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PDAD là kinh doanh bất động sản.

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa văn phòng	780.874.101	1.184.016.245
Chi phí quảng cáo trả trước	213.588.277	213.272.888
Chi phí nhà mẫu	-	897.979.376
Chi phí khác	80.944.968	370.958.146
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.075.407.346</b>	<b>2.666.226.655</b>



## 11. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Tài sản dài hạn khác thể hiện khoản kỳ quỹ của Công ty cho Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa nhằm thực hiện dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và Spa Cam Ranh. Tiền thuế đất phải trả hàng năm trong tương lai của Công ty sẽ được trừ dần vào khoản kỳ quỹ này.

## 12. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ ngân hàng (i)	17.560.000.000	12.000.000.000
Vay từ cá nhân (ii)	64.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	531.121.096.000	194.278.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>612.681.096.000</b>	<b>206.278.000.000</b>

## 14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

(i) Đây là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo giấy nhận nợ số 04H3519/12 ngày 30 tháng 12 năm 2013 nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Khoản vay này chịu lãi suất là 15%/năm và có thời hạn vay đến ngày 25 tháng 12 năm 2014. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng 112.585 m<sup>2</sup> đất tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty đang trong quá trình thỏa thuận với ngân hàng để gia hạn thời gian hoàn trả.

(ii) Các khoản vay từ cá nhân bao gồm:

- Một khoản vay ngắn hạn từ một cá nhân có thời hạn đến ngày 31 tháng 10 năm 2015 nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động của Công ty. Khoản vay này chịu lãi suất là 18%/năm.
- Một khoản mượn không lãi suất từ một cá nhân khác có thời hạn đến ngày 30 tháng 8 năm 2015 nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty.

## 13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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 dự án The EverRich 2 và các hợp đồng góp vốn của dự án The EverRich 3.

## 14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.1)	3.881.148.122	-
Thuế thu nhập cá nhân	157.731.800	114.710.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.038.879.922</b>	<b>114.710.000</b>

## 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả cho các dự án	107.010.849.692	92.258.863.885
Chi phí lãi vay	105.243.207.941	6.053.300.000
Các khoản khác	344.830.936	384.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>212.598.888.569</b>	<b>98.696.163.885</b>



**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kỳ quỹ ngắn hạn nhận được	72.425.753.000	335.753.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	46.501.572.000	-
Chi phí bảo trì nhận trước của dự án và kỳ quỹ dự án The EverRich 1	19.001.003.887	15.219.583.089
Phải trả cho khách hàng	5.712.708.120	6.664.362.120
Khác	1.639.637.255	812.624.052
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.280.674.262</b>	<b>23.032.322.261</b>

**17. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	1.028.772.959.703	712.555.563.960
Nhận kỳ quỹ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Tiền cọc nhận được từ khách hàng	2.219.673.527	4.347.474.847
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.300.992.633.230</b>	<b>986.903.038.807</b>

(\*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HDHTKD có thời hạn 3 năm 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 484 căn hộ ở Lô E và Lô L thuộc dự án The EverRich 2 ("các căn hộ"). Theo Phụ lục HDHTKD ngày 15 tháng 10 năm 2013, HDHTKD được gia hạn đến ngày 14 tháng 9 năm 2016 và Toàn Tâm có thể:

a. nhận lại phần đầu tư ban đầu và phần lợi nhuận được xác định theo mức lãi suất bằng với lãi suất thực tế khoản vay trung hạn được công bố bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á tại ngày đáo hạn; hoặc

b. chuyển đổi thành quyền mua căn hộ với mức giá bằng 80% giá bán được công bố bởi Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư của HDHTKD này là 270.000.000.000 VNĐ.

**18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành (i)	2.064.120.460.000	2.136.722.650.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	623.923.096.000	624.869.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.688.043.556.000</b>	<b>2.761.591.650.000</b>

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	531.121.096.000	194.278.000.000
Nợ dài hạn	2.156.922.460.000	2.567.313.650.000

**20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**II. Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

Hợp đồng vay	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	176.452.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	132.680.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	93.756.096.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3898/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	61.756.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2013	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	56.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3510/12 ngày 19 tháng 1 năm 2012	44.175.000.000	3 năm kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 19 tháng 4 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	23.187.000.000	5 năm kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	24.930.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2015	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3534/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	6.660.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả cuối thời hạn vay	10,5%/năm từ ngày 19 tháng 8 năm 2014
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 5 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11%/năm từ ngày 17 tháng 6 năm 2014
Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30 tháng 5 năm 2014	1.500.000.000	3 năm kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11%/năm từ ngày 30 tháng 5 năm 2014
Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	1.070.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	10,5%/năm từ ngày 18 tháng 8 năm 2014
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>623.923.096.000</b>		
Trong đó:			
Nợ dài hạn đến hạn trả	531.121.096.000		



# Thuyết minh báo cáo tài chính (tt)

Vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 7. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cộng đầu tư phát triển	Cộng dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phát	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.922.365.850	1.428.035.949.926
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.341.843.404	2.341.843.404
Thủ lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(844.000.000)	(844.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	40.420.208.254	1.427.533.793.330
<b>Năm nay:</b>						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	40.420.208.254	1.427.533.793.330
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	41.842.296.973	41.842.296.973
Thủ lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(852.000.000)	(852.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	81.190.506.227	1.468.294.090.303

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 21.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
Cổ phiếu phổ thông	130.200.000	130.200.000

### 21.3 Lãi trên cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	41.842.296.973	2.341.843.404
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	130.200.000	130.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)</b> (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	<b>320</b>	<b>18</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>320</b>	<b>18</b>

## 7. Doanh thu BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán căn hộ	332.976.352.075	-
Doanh thu bán bất động sản	75.926.363.636	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.378.929.091	39.618.336.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>415.281.644.802</b>	<b>39.618.336.303</b>

## 8. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn căn hộ	280.799.456.964	-
Giá vốn bất động sản đầu tư	56.006.500.000	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	35.018.368	12.033.494.192
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>336.840.975.332</b>	<b>12.033.494.192</b>

## 9. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Các khoản tiền phạt hợp đồng nhận được	1.436.891.612	5.313.593.345
Khác	91.209.411	295.302.269
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.528.101.023</b>	<b>5.608.895.614</b>



**10. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	14.092.232.439	13.459.593.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.201.343.857	6.927.193.327
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (Thuyết minh số 8 và 9)	786.222.219	1.232.607.956
Chi phí khác	2.867.122.376	6.019.970.261
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.946.920.891</b>	<b>27.639.364.983</b>

**11. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế (năm 2013: 25%).

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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm tài chính hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm tài chính 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 trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

**26.1 Thuế TNDN hiện hành**

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>53.541.691.762</b>	<b>3.864.945.544</b>
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	546.466.366	569.108.030
<b>Thu nhập chịu thuế để điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>	<b>54.088.158.128</b>	<b>4.434.053.574</b>
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản năm trước chuyển sang	(113.819.624.867)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ</b>	<b>40.268.533.261</b>	<b>4.434.053.574</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>8.859.077.318</b>	<b>1.108.513.394</b>
Thuế TNDN phải thu đầu năm	(5.369.613.844)	(3.941.808.858)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.237.173.159)	(2.536.318.380)
<b>Thuế TNDN phải trả (phải thu) cuối năm</b>	<b>2.252.290.315</b>	<b>(5.369.613.844)</b>
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả cuối năm	3.881.146.122	-
Thuế TNDN phải thu cuối năm	(1.628.857.807)	(5.369.613.844)

**26.2 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau	-	3.040.317.471	(3.040.317.471)	(414.588.746)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	3.040.317.471		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(3.040.317.471)</b>	<b>(414.588.746)</b>

**12. 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.

**13. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Các nghiệp vụ với các công ty có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty 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 năm như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Cho vay	48.358.572.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khoản vay bên liên quan được thể hiện như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Cho vay	48.501.572.000

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

	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	650.850.000	612.000.000
Ban Tổng Giám Đốc		
Lương và thưởng	2.747.700.000	2.654.425.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.398.550.000</b>	<b>3.266.425.000</b>



# Thuyết minh báo cáo tài chính (tt)

Vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 14. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 394.567.218.532 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 329.795.275.200 VND) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 113.400.000.000 VND) 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, là một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam.

## 15. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Các rủi ro tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về bất động sản và rủi ro về giá khác. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

» độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính;

» độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và năm 2013.

### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, vay và nợ của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

### Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 2% thì chi phí lãi vay của Công ty sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 48.198.299.965 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 50.262.554.898 VND). Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ này của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Công ty nên phần lớn được vốn hóa vào giá trị các dự án.

### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty ít chịu rủi ro do thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Công ty sử dụng VND là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Công ty.

### Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm:

» chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án và

» giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

### Phải thu khách hàng

Chính sách bán hàng của Công ty là thu trước ít nhất 70% tổng giá trị hợp đồng trước khi bàn giao căn hộ cho khách hàng và phần còn lại khách hàng sẽ trả khi Công ty hoàn tất các thủ tục liên quan đến căn hộ (cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ). Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

### Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về lượng tiền.





# Thuyết minh báo cáo tài chính (tt)

Vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở được chiết khấu:

Số cuối năm	Bất cứ lúc nào	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng đến 12 tháng	Từ năm 1 năm đến 2 năm	Từ trên 2 năm đến 3 năm	Từ trên 3 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Vay và nợ	-	257.767.321.809	354.913.774.391	73.072.000.000	19.730.000.000	-	705.483.096.000
Trái phiếu phát hành	-	-	-	-	2.064.120.400.000	-	2.064.120.400.000
Phải trả người bán	-	48.816.228.171	-	-	-	-	48.816.228.171
Phải trả khác	-	145.260.674.262	-	-	-	-	145.260.674.262
Chi phí phải trả	-	212.598.888.069	-	-	-	-	212.598.888.069
Phải trả dài hạn khác	-	-	-	148.385.452.861	1.152.923.652.705	-	1.301.309.305.566
<b>TỔNG CỘNG</b>	-	<b>663.403.110.511</b>	<b>554.913.774.391</b>	<b>241.457.452.861</b>	<b>3.216.772.512.705</b>	-	<b>4.475.490.650.528</b>
<b>Số đầu năm</b>							
Vay và nợ	-	28.197.000.000	178.081.000.000	351.456.000.000	78.935.000.000	-	636.669.000.000
Trái phiếu phát hành	-	-	-	360.722.650.000	1.445.000.000.000	330.000.000.000	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	-	30.223.309.182	-	-	-	-	30.223.309.182
Phải trả khác	22.279.688.208	812.624.052	-	-	-	-	23.092.312.261
Chi phí phải trả	-	98.096.163.005	-	-	-	-	98.096.163.005
Phải trả dài hạn khác	-	-	-	13.093.236.354	345.181.055.817	519.481.271.758	982.555.563.930
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.279.688.208</b>	<b>157.929.027.119</b>	<b>178.081.000.000</b>	<b>726.271.886.354</b>	<b>1.874.110.055.817</b>	<b>519.481.271.758</b>	<b>3.908.099.303.288</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng để tài trợ với các bên cho vay hiện tại.

# Thuyết minh báo cáo tài chính (tt)

Vào ngày 31/12/2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán, các khoản vay và nợ ngắn hạn và các khoản nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ dài hạn và các khoản các nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được xác định do thiếu các thông tin cần thiết và thích hợp trong việc xác định giá trị hợp lý. Do đó, giá trị hợp lý của các khoản này được trình bày bằng giá gốc.

## 7. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01.BBH-DHĐCĐBT.2015 ngày 9 tháng 1 năm 2015, các cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia 5% cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành thêm 65.100.000 cổ phiếu phổ thông với mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ cho các cổ đông hiện hữu của Công ty với tỷ lệ thực hiện quyền là 2:1 (nghĩa là cổ đông sở hữu 2 cổ phiếu sẽ nhận được 1 quyền mua) nhằm tăng vốn điều lệ, phục vụ hoạt động đầu tư và phát triển các dự án của Công ty.

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



Phạm Quang Trung  
Người lập

Từ số tài liệu: 3/2014  
Ngày 28 tháng 02 năm 2015



Ngô Thủy Vũ  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc





**PHATDAT**  
CORPORATION

Real Estate Development

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**

422 Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: 84 8 3773 2222 - Fax: 84 8 3773 8908

[www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn) - [info@phatdat.com.vn](mailto:info@phatdat.com.vn)

Mã chứng khoán: PDR - HOSE