



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT
Báo cáo tài chính riêng
Ngày 30 tháng 09 năm 2016

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 09 năm 2016



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 31

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

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

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

0303493756

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

27 tháng 8 năm 2009
4 tháng 12 năm 2009
4 tháng 5 năm 2010
13 tháng 9 năm 2010
22 tháng 10 năm 2010
3 tháng 11 năm 2010
28 tháng 1 năm 2011
11 tháng 8 năm 2011
22 tháng 9 năm 2011
16 tháng 5 năm 2012
15 tháng 8 năm 2012
4 tháng 9 năm 2015
1 tháng 10 năm 2015

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt
Bà Trần Thị Hương
Ông Lê Quang Phúc
Ông Đoàn Viết Đại Từ
Ông Nguyễn Tấn Danh
Ông Nguyễn Thanh Tân
Ông Nguyễn Văn Tuấn

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên
Thành viên
Thành viên
Thành Viên

Bổ nhiệm từ ngày 25/03/2016
Từ nhiệm từ ngày 25/03/2016

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên	
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 25/03/2016
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên	Từ nhiệm từ ngày 25/03/2016

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo Quý III-2016 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2016 là Ông Nguyễn Văn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty cho quý III-2016 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng quý III-2016 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho quý III-2016 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho quý III kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 10 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III - 2016
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.070.876.915.191	6.740.223.253.384
110	I. Tiền	4	49.806.817.630	30.142.172.804
111	1. Tiền		49.806.817.630	30.142.172.804
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		762.605.995.473	662.558.077.863
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	419.447.884.233	431.612.816.714
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	259.728.051.815	224.067.312.724
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	86.487.523.599	8.042.189.754
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.057.464.174)	(1.164.241.329)
140	III. Hàng tồn kho	8	7.248.616.243.387	6.034.608.669.488
141	1. Hàng tồn kho		7.248.616.243.387	6.034.608.669.488
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		9.847.858.701	12.914.333.229
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.363.897.970	5.413.711.285
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	3.987.528.269	5.175.770.058
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	4.496.432.462	2.324.851.886
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.431.058.905.414	2.617.518.326.988
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		303.655.207.099	174.670.731.859
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	57.668.407.099	8.949.131.859
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	245.986.800.000	165.721.600.000
220	II. Tài sản cố định		156.383.840	427.312.582
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	156.383.840	427.312.582
222	Nguyên giá		5.357.381.107	5.311.562.923
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.200.997.267)	(4.884.250.341)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	Nguyên giá		718.481.036	718.481.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(718.481.036)	(718.481.036)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	118.050.748.841	118.154.255.339
231	1. Nguyên giá		119.059.556.440	119.059.556.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.008.807.599)	(905.301.101)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		503.040.435.467	137.821.087.488
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	503.040.435.467	137.821.087.488
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		478.480.000.000	2.170.500.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	13	131.000.000.000	1.822.500.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14	296.000.000.000	348.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		51.480.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		27.676.130.167	15.944.939.720
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		27.676.130.167	15.944.939.720
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.501.935.820.605	9.357.741.580.372

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III - 2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.169.415.254.715	7.084.105.029.560
310	I. Nợ ngắn hạn		2.357.151.110.559	3.348.419.820.462
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	100.523.185.983	172.737.123.034
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.201.901.058.596	348.089.788.588
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	5.600.745.729	24.300.595.008
314	4. Phải trả người lao động		2.148.476.000	1.616.034.550
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	414.066.479.186	359.279.711.542
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	145.285.273.158	1.931.729.866.669
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	477.928.717.929	505.607.015.134
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.697.173.978	5.059.685.937
330	II. Nợ dài hạn		4.812.264.144.156	3.735.685.209.098
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.722.557.631.851	1.214.142.883.571
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	282.418.510.155	277.669.675.527
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	2.807.288.002.150	2.243.872.650.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.332.520.565.890	2.273.636.550.812
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.332.520.565.890	2.273.636.550.812
411	1. Vốn cổ phần		2.018.099.710.000	2.018.099.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		85.413.584.076	76.113.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		217.326.971.814	167.742.956.736
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		150.642.956.735	10.080.796.227
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		66.684.015.079	157.662.160.509
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.501.935.820.605	9.357.741.580.372

Vũ Quỳnh Hoa
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III-2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	3.105.537.656	117.570.148.975	225.832.497.619	351.274.019.298
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(818.181.819)	(74.382.666.171)	(127.295.916.505)	(218.152.433.360)
20	3. Lợi nhuận gộp		2.287.355.837	43.187.482.804	98.536.581.114	133.121.585.938
21	4. Doanh thu tài chính	24	31.282.355.560	142.132.169	31.368.263.888	298.257.127
22	5. Chi phí tài chính	24	(435.006.666)	(383.333.333)	(1.754.825.017)	(1.137.500.000)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(435.006.666)	(383.333.333)	(1.499.412.667)	(1.137.500.000)
24	6. Chi phí bán hàng	25	(9.301.563.647)	(4.671.801.132)	(14.259.640.136)	(9.465.716.847)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(10.693.510.117)	(8.114.549.116)	(29.012.972.057)	(22.128.783.181)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.139.630.967	30.159.931.392	84.877.407.792	100.687.843.037
31	9. Thu nhập khác		37.959.190	136.720.269	269.177.994	689.287.126
32	10. Chi phí khác		(314.999)	(19.151.493)	(264.987.141)	(45.013.245)
40	11. Lợi nhuận khác		37.644.191	117.568.776	4.190.853	644.273.881
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.177.275.158	30.277.500.168	84.881.598.645	101.332.116.918
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(2.635.455.032)	(6.661.050.037)	(17.300.583.566)	(22.293.065.723)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		10.541.820.126	23.616.450.131	67.581.015.079	79.039.051.195
70	16. Lãi trên cổ phiếu		52	117	335	392






Vũ Quỳnh Hoa
 Người lập

Ngô Thúy Vân
 Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ III-2016
ngày 30 tháng 09 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		13.177.275.158	30.277.500.168
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9,10,11	122.599.921	171.425.205
03	Trích lập dự phòng		752.325.163	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		53.552.768	(142.132.169)
06	Chi phí lãi vay		435.006.666	383.333.333
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		14.540.759.676	30.690.126.537
09	Tăng các khoản phải thu		(114.175.409.670)	(58.031.234.007)
10	Tăng hàng tồn kho		(178.187.469.774)	(123.534.108.333)
11	Giảm (Tăng) các khoản phải trả		318.606.744.125	312.027.025.586
12	Tăng chi phí trả trước		(31.203.127)	(8.253.000.831)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(1.186.260.584)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26	(7.379.887.710)	(7.019.000.000)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(578.036.456)	(1.620.448.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		32.795.497.064	143.073.100.368
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(25.540.107.839)	(102.259.921.886)
25	Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác			(376.000.000.000)
27	Lãi tiền gửi nhận được		32.355.560	142.132.169
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(25.507.752.279)	(478.117.789.717)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			716.099.710.000
33	Tiền thu từ đi vay			
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(31.050.820.273)	(341.535.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			(65.099.710.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(31.050.820.273)	309.465.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(23.763.075.488)	(25.579.689.349)
60	Tiền đầu kỳ		73.569.893.118	64.737.861.389
70	Tiền cuối kỳ	4	49.806.817.630	39.158.172.040






Vũ Quỳnh Hoa
 Người lập

Ngô Thúy Vân
 Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 10 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 7 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 4 năm 2007

24 tháng 5 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 1 năm 2008

29 tháng 2 năm 2008

29 tháng 6 năm 2009

27 tháng 8 năm 2009

4 tháng 12 năm 2009

4 tháng 5 năm 2010

13 tháng 9 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

3 tháng 11 năm 2010

28 tháng 1 năm 2011

11 tháng 8 năm 2011

22 tháng 9 năm 2011

16 tháng 5 năm 2012

15 tháng 8 năm 2012

4 tháng 9 năm 2015

1 tháng 10 năm 2015

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2016 là 137 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 106).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng quý III-2016 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý III-2016 và lưu chuyển tiền tệ riêng quý III-2016 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13 của báo cáo tài chính riêng quý III-2016 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng quý III-2016 cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý III-2016 của Nhóm Công ty kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý III-2016 của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Dự phòng các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.14 Thông tin theo bộ phận

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ hoặc khi quá hạn 14 ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao căn hộ.

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

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

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	168.826.889	2.157.916.176
Tiền gửi ngân hàng	49.214.574.741	27.984.256.628
Tiền đang chuyển	423.416.000	-
TỔNG CỘNG	49.806.817.630	30.142.172.804

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	419.447.884.233	431.612.816.714
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	33.474.925.901	43.953.308.719
Ông Nguyễn Hữu Lộc	34.263.610.000	23.313.010.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M	185.000.000.000	195.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Vĩnh Hội	6.600.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	69.000.000.000	72.602.190.000
Khác	91.109.348.332	96.744.307.995
Dài hạn	57.668.407.099	8.949.131.859
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	57.668.407.099	8.949.131.859
TỔNG CỘNG	477.116.291.332	440.561.948.573
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.057.464.174)	(1.164.241.329)
GIÁ TRỊ THUẦN	474.058.827.158	439.397.707.244

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	171.774.307.422	103.994.304.928
Công ty Cổ phần Đức Khải	73.000.000.000	73.000.000.000
Chi Nhánh Công ty TNHH Archetype VN	-	16.042.851.680
Công ty TNHH XDTM DV Hợp Nhứt	121.025.176	2.998.766.981
Công ty TNHH TVXD Meinhardt VN	4.021.909.393	4.021.909.393
Bồi thường 239 CMT8	-	23.500.000.000
Khác	10.810.809.824	509.479.742
TỔNG CỘNG	259.728.051.815	224.067.312.724

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	86.487.523.599	8.042.189.754
Ban quản lý toà nhà Block C DA River City	6.721.783.666	1.013.171.051
Công ty Cổ phần Xây Dựng Cotec	345.421.970	890.410.638
Công ty CP TM VT Biển Trường Phát Lộc	31.250.000.000	-
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát	1.261.211.000	-
Thuế Giá trị gia tăng chờ khấu trừ	-	3.076.145.029
Tạm ứng cho CB-CNV	44.409.071.630	453.130.000
Khác	2.500.035.333	2.609.333.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dài hạn	245.986.800.000	165.721.600.000
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	38.000.000.000	40.721.600.000
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc (Thuyết minh 28) (*)	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M (**)	82.986.800.000	-
TỔNG CỘNG	<u>332.474.323.599</u>	<u>173.763.789.754</u>

(*) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("ICC") có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 883.000.000.000 VND với Công ty Cổ phần Vận tải biển Trường Phát Lộc ("Trường Phát Lộc") liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại địa chỉ 132 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo ICC, Công ty đã góp vốn đầy đủ với số tiền là 125.000.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án. Công ty sẽ nhận lại đầy đủ phần vốn đã góp tương ứng với số tiền là 125.000.000.000 VND.

(**) Vào ngày 02 tháng 06 năm 2016, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("ICC") có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 99.000.000.000 VND với công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại địa chỉ 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo ICC, Công ty đã góp vốn với số tiền 82.986.800.000 VND và sẽ nhận được lãi thực tế phát sinh từ dự án.

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bất động sản (*)	7.248.197.866.043	6.034.181.076.784
Hàng hóa	418.377.344	427.592.704
TỔNG CỘNG	<u>7.248.616.243.387</u>	<u>6.034.608.669.488</u>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án The River City (i)	4.502.092.758.060	4.000.605.072.874
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.564.479.614.692	1.562.343.558.530
Dự án The EverRich Infinity (iii)	947.538.596.276	220.974.632.767
Dự án Nhà Bè (iv)	225.477.448.977	225.477.448.977
Dự án 132 Bến Vân Đồn	506.084.402	
Dự án Long Thạnh Mỹ (v)	8.103.363.636	24.780.363.636
TỔNG CỘNG	<u>7.248.197.866.043</u>	<u>6.034.181.076.784</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

8. **HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong quý là 140.579.089.169 VNĐ (quý II-2016: 331.774.482.855 VNĐ).

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

(i) *Dự án The River City*

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng. Dự án 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 kỳ kế toán quý III-2016, khối nhà C đã hoàn thành và đi vào hoạt động, khối nhà B đang xây dựng để hoàn thành. Công ty đang tiếp tục thực hiện việc kinh doanh và phát triển dự án này.

(ii) *Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý III-2016, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc bán, đồng thời khối nhà A của khu chung cư cao tầng đã xong phần móng cọc, đang chuẩn bị xây dựng phần hầm.

(iii) *Dự án Nhà Bè*

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý III-2016, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iv) *Dự án The Everich Infinity*

Dự án này tọa lạc tại số 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này là tiền chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án đang xây dựng tầng 24.

(v) *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 kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

9. **TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VNĐ		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.244.925.203	3.066.637.720	5.311.562.923
Mua trong kỳ	45.818.184	-	45.818.184
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016	2.290.743.387	3.066.637.720	5.357.381.107
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	2.135.834.294	656.302.265	2.792.136.559
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(2.163.107.020)	(2.721.143.321)	(4.884.250.341)
Hao mòn trong kỳ	(32.363.635)	(284.383.291)	(316.746.926,0)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016	(2.195.470.655)	(3.005.526.612)	(5.200.997.267)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	81.818.183	345.494.399	427.312.582
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016	95.272.732	61.111.108	156.383.840

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016 718.481.036

Trong đó:

Đã hao mòn hết 718.481.036

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 (718.481.036)

Hao mòn trong kỳ -

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016 (718.481.036)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 -

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016 -

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016	<u>118.199.556.440</u>	<u>860.000.000</u>	<u>119.059.556.440</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>(630.286.015)</u>	<u>(275.015.086)</u>	<u>(905.301.101)</u>
Hao mòn trong kỳ	<u>(77.706.495)</u>	<u>(25.800.003)</u>	<u>(103.506.498)</u>
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016	<u>(707.992.510)</u>	<u>(300.815.089)</u>	<u>(1.008.807.599)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>117.569.270.425</u>	<u>584.984.914</u>	<u>118.154.255.339</u>
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016	<u>117.491.563.930</u>	<u>559.184.911</u>	<u>118.050.748.841</u>

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

- i) 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
- ii) 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.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 09 năm 2016. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Chi phí đền bù giải toả các dự án	496.496.808.720	133.492.644.184
Dự án 239 CMT8	443.149.328.986	80.987.456.184
Dự án Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	53.347.479.734	52.505.188.000
Khác	6.543.626.747	4.328.443.304
TỔNG CỘNG	503.040.435.467	137.821.087.488

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	VNĐ			
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	%	Số liền (VNĐ)	%	Số liền (VNĐ)
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát	-	-	99.5	1.691.500.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Đạt (*)	100	131.000.000.000	100	131.000.000.000
TỔNG CỘNG		131.000.000.000		1.822.500.000.000

(*) Hiệp Phát là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3400803310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24 tháng 7 năm 2009 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Hiệp Phát có trụ sở chính đăng ký tại 238 Phạm Văn Đồng, Phường Cam Thuận, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính của Hiệp Phát là kinh doanh bất động sản, khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

Vào ngày 31 tháng 05 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 99.5% quyền sở hữu vốn góp trong công ty Hiệp Phát cho các bên khác với giá gốc theo Nghị quyết Hội Đồng Quản trị số 08/2016/QĐ-HĐQT ngày 18 tháng 05 năm 2016 và Hợp đồng chuyển nhượng số 01-16/HĐCN cùng ngày.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 30 tháng 09 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	%	Số tiền (VNĐ)	%	Số tiền (VNĐ)
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 ("PĐAD") (i)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang (ĐGKG) (ii)	49,00	176.000.000.000	49,00	176.000.000.000
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh (ĐGKH) (iii)	49,00	75.000.000.000	49,00	75.000.000.000
TỔNG CỘNG		296.000.000.000		348.000.000.000

(i) PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Trụ sở chính đăng ký của PĐAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.

(ii) ĐGKG là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của ĐGKG tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐGKG là kinh doanh bất động sản.

(iii) ĐGKH là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của ĐGKH tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐGKH là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý III-2016, khoản đầu tư vào các công ty liên kết trên được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do các công ty này đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Công ty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	74.035.257.525	66.920.496.274
Công ty Tài nguyên Canasia Pte. Ltd	-	10.558.088.447
Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Quang	3.846.388.181	4.001.381.734
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	10.824.061.940	47.785.396.533
Cty CP Hợp Tác Kinh Tế và XNK Savimex	4.920.508.865	5.777.462.248
Các hộ dân DA 239CMT8	1.700.000.000	24.296.239.184
Khác	5.196.969.472	13.398.058.614
TỔNG CỘNG	100.523.185.983	172.737.123.034

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bên thứ ba	1.081.069.172.880	298.089.788.588
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	120.831.885.716	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.201.901.058.596	348.089.788.588

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải nộp	5.600.745.729	24.300.595.008
Thuế TNDN	5.431.319.729	24.150.548.997
Thuế thu nhập cá nhân	169.426.000	150.046.011
Phải thu	8.483.960.731	7.500.621.944
Thuế TNDN	4.496.432.462	2.324.851.886
Thuế giá trị gia tăng	3.987.528.269	5.175.770.058
GIÁ TRỊ THUẦN	(2.883.215.002)	16.799.973.064

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	414.066.479.186	359.279.711.542
Chi phí xây dựng	18.961.527.646	23.873.200.001
Chi phí lãi vay	395.104.951.540	334.975.736.541
Chi phí khác	-	430.775.000
Dài hạn	1.722.557.631.851	1.214.142.883.571
Chi phí lãi vay	1.722.557.631.851	1.214.142.883.571
TỔNG CỘNG	2.136.624.111.037	1.573.422.595.113

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	145.285.273.158	1.931.729.866.669
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 28)	131.000.000.000	1.822.500.000.000
Ký quỹ từ các công ty môi giới bất động sản	-	87.870.000.000
Chi phí bảo trì và ký quỹ của các dự án	13.122.641.245	17.625.993.857
Phải trả cho khách hàng	1.085.848.913	1.424.229.700
Khác	76.783.000	2.309.643.112
Dài hạn	282.418.510.155	277.669.675.527
Ký quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	12.418.510.155	7.669.675.527
TỔNG CỘNG	427.703.783.313	2.209.399.542.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý III-2016, số dư của Hợp đồng HTKD này là 270.000.000.000 VND.

20. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)	477.928.717.929	505.607.015.134
Vay từ ngân hàng (i)	-	50.000.000.000
Vay từ bên khác (ii)	51.151.419.134	47.196.419.134
Vay dài hạn đến hạn trả	426.777.298.795	408.410.596.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20.2)	2.807.288.002.150	2.243.872.650.000
Trái phiếu phát hành (i)	2.051.922.650.000	2.051.922.650.000
Vay từ các cá nhân (ii)	155.600.000.000	155.600.000.000
Vay từ ngân hàng (iii)	599.765.352.150	36.350.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.285.216.720.079</u>	<u>2.749.479.665.134</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	3.600.000.000	1.700.000.000

20.1 Vay ngắn hạn

i. Vay từ ngân hàng

Các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo giấy nhận nợ số H4502/1 và H4503/1 và có thời hạn vay đến ngày 9 tháng 2 năm 2016 nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng Dự án The River City. Khoản vay này chịu lãi suất là 9%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất (112.585 m²) và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuộc dự án River City tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 30 tháng 09 năm 2016, công ty đã tất toán khoản vay này.

ii. Vay từ bên khác

Một khoản vay từ một công ty có số dư nợ vay là 51.151.419.134 VND. Khoản vay này nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay này không có thời hạn hoàn trả cố định.

20.2 Vay và nợ dài hạn

i. Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng Dự án River City và Dự án The EverRich 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 30 tháng 09 năm 2016 như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

i. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

<i>Trái chủ</i>	<i>Giá trị VNĐ</i>	<i>Mệnh giá VNĐ/trái phiếu</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín				
01/TP-2011/PĐ-TT	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
02/TP-2011/PĐ-TT	240.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
06/PĐ/HĐ-TP	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến				
04/TP-2011/PĐ-BC	340.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
08/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
04/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
07/PĐ/HĐ-TP	40.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc				
02/HĐ-TP/PĐ-TPL	220.800.000.000	1.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
03/TP-2011/PĐ-TPL	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ quản lý Toàn Tâm				
05/TP-2011/PĐ-BC	200.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL	50.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
05/PĐ/HĐ-TP	10.722.650.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành				
01/TP-HĐ/2012/PĐ-XT	311.400.000.000	5.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
TỔNG CỘNG	<u>2.051.922.650.000</u>			

ii Vay từ cá nhân

Là khoản vay từ các cá nhân nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty. Các khoản vay cá nhân có thời hạn đến ngày 14 tháng 8 năm 2018 và chịu lãi suất 11,9%/năm.

iii Vay từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

iii. Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết của các khoản vay này như sau:

<i>Hợp đồng vay</i>	<i>Số cuối kỳ (VNĐ)</i>	<i>Thời hạn vay và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á			
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	29.195.798.795	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	172.984.500.000	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 H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	55.567.000.000	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 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 22 tháng 8 năm 2012
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	15%/năm từ ngày 30 tháng 5 năm 2014
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 6 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15%/năm từ ngày 17 tháng 6 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	15%/năm từ ngày 18 tháng 8 năm 2014
Hợp đồng vay số H3534/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	5.650.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả cuối thời hạn vay	15%/năm từ ngày 18 tháng 8 năm 2014
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam			
Hợp đồng vay IB20150072/HĐTĐ ngày 18 tháng 12 năm 2015	599.765.352.150	5 năm kể từ ngày 14 tháng 01 năm 2016 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 14 tháng 01 năm 2018	12%/năm từ ngày 14 tháng 01 năm 2016
TỔNG CỘNG	<u>1.026.542.650.945</u>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	426.777.298.795		
<i>Vay dài hạn</i>	599.765.352.150		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

					VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2015					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	81.180.506.227	1.468.294.090.303
Phát hành cổ phiếu	651.000.000.000	(319.700.000)	-	-	650.680.300.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	158.544.160.509	158.544.160.509
Trích lập quỹ	-	-	3.000.000.000	(6.000.000.000)	(3.000.000.000)
Cổ tức cổ đông	65.099.710.000	-	-	(65.099.710.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	167.742.956.736	2.273.636.550.812
Ngày 30 tháng 09 năm 2016					
Vào ngày 01 tháng 01 năm 2016	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	167.742.956.736	2.273.636.550.812
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	67.581.015.078	67.905.278.915
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(897.000.000)	(897.000.000)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	217.326.971.814	2.332.520.565.890

Công ty đã trích Quỹ Đầu tư phát triển là 9.300.000.000 đồng và Quỹ Khen thưởng phúc lợi là 7.800.000.000 đồng theo Nghị quyết số 01/HĐĐCĐ-NQ.2016 ngày 25/03/2016 của Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	201.809.971	201.809.971
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	201.809.971	201.809.971
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ (2015: 10.000 VNĐ).		

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015
Doanh thu bán đất nền	-	103.240.032.114
Doanh thu bán căn hộ	-	12.645.638.862
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.105.537.656	1.684.477.999
TỔNG CỘNG	3.105.537.656	117.570.148.975
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh 28)	480.000.000	-

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015
Giá vốn đất nền	-	63.383.288.331
Giá vốn căn hộ	-	10.990.162.480
Giá vốn dịch vụ cung cấp	818.181.819	9.215.360
TỔNG CỘNG	818.181.819	74.382.666.171

24. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015
Doanh thu tài chính	31.282.355.560	142.132.169
Lãi tiền gửi	32.355.560	142.132.169
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.250.000.000	-
Chi phí tài chính	435.006.666	383.333.333
Chi phí lãi vay	435.006.666	383.333.333
Chi phí tài chính khác	-	-

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

	VNĐ	
	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015
Chi phí bán hàng	9.301.563.647	4.671.801.132
Chi phí lương	636.954.050	1.910.127.850
Chi phí môi giới	804.019.800	740.443.818
Chi phí quảng cáo	7.582.999.369	1.619.095.575
Chi phí tổ chức sự kiện bán hàng	120.441.400	-
Chi phí khác	157.149.028	402.133.889
Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.693.510.117	8.114.549.116
Chi phí lương	5.589.100.850	4.956.835.865
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.104.409.267	3.157.713.251
TỔNG CỘNG	19.995.073.764	12.786.350.248

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Thuế TNDN hiện hành

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

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

	VNĐ	
	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015
Lợi nhuận kế toán trước thuế	13.177.275.158	30.277.500.168
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ	13.177.275.158	30.277.500.168
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	2.635.455.032	6.661.050.037
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	5.679.207.445	6.598.096.917
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	2.635.455.032	6.661.050.037
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(7.379.775.210)	(7.019.000.000)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	934.887.267	6.240.146.954
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	5.431.319.729	7.524.563.744
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	(4.496.432.462)	(1.284.416.790)

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	Thuê văn phòng	480.000.000

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
--------------------------	--------------------	---------------------------	-------------------------

Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	Thuê văn phòng	2.921.662.777
--	----------------	----------------	---------------

Phải thu ngắn hạn khác

Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	ICC	125.000.000.000
		ICC	31.250.000.000

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Ký quỹ hợp đồng mua căn hộ	50.000.000.000
		Trả trước tiền mua căn hộ	70.831.885.716

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	131.000.000.000
----------------------------------	-------------	-----------	-----------------

141.251.571.550

Vay

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Bên liên quan	Vay	1.900.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000

3.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III-2016 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2016

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

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

	VNĐ	
	Quý III năm 2016	Quý III năm 2015
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	228.000.000	220.500.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	<u>1.440.000.000</u>	<u>1.085.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.668.000.000</u>	<u>1.305.500.000</u>

29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2016, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

- Theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 659.854.932.641 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 946.034.280.880 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.
- Công ty có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương.

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

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

(Red circular stamp: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT, M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P, QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH)





Vũ Quỳnh Hoa
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 17 tháng 10 năm 2016