

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 37

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh thành GCNĐKKD số 0303493756 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 23 vào ngày 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 trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hương	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2016
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	Từ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2016

### 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 Tiên	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên	
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2016
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên	Từ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2016

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hạn hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2017



Số tham chiếu: 60822566/18592018-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 8 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.


Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



  
Hạng Nhật Quang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1772-2013-004-1



Nguyễn Phan Anh Quốc  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2759-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2017



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.100.624.916.393</b>	<b>6.745.183.094.641</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>149.428.415.321</b>	<b>31.571.759.556</b>
111	1. Tiền		149.428.415.321	31.571.759.556
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>590.825.286.269</b>	<b>665.869.068.191</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	412.465.279.126	432.576.936.714
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	170.687.145.859	224.811.225.179
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	11.558.656.578	9.645.147.627
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(3.885.795.294)	(1.164.241.329)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>7.356.019.345.496</b>	<b>6.034.608.669.488</b>
141	1. Hàng tồn kho		7.356.019.345.496	6.034.608.669.488
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.351.869.307</b>	<b>13.133.597.406</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.563.360.239	5.519.569.929
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	40.000	5.289.175.591
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.788.469.068	2.324.851.886
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>901.725.127.368</b>	<b>795.651.919.821</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>282.233.384.900</b>	<b>174.670.731.859</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	21.693.633.000	8.949.131.859
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	260.539.751.900	165.721.600.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.294.923.234</b>	<b>427.312.582</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.294.923.234	427.312.582
222	Nguyên giá		7.517.162.925	5.311.562.923
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.222.239.691)	(4.884.250.341)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	Nguyên giá		718.481.036	718.481.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(718.481.036)	(718.481.036)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>193.552.507.027</b>	<b>118.154.255.339</b>
231	1. Nguyên giá		194.723.826.712	119.059.556.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.171.319.685)	(905.301.101)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>61.122.822.743</b>	<b>137.821.087.488</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	61.122.822.743	137.821.087.488
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>345.550.287.768</b>	<b>345.762.102.225</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	294.070.287.768	345.762.102.225
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	51.480.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>16.971.201.696</b>	<b>18.816.430.328</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	15.740.681.776	16.786.332.629
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.230.519.920	-
269	3. Lợi thế thương mại		-	2.030.097.699
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.002.350.043.761</b>	<b>7.540.835.014.462</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.598.553.026.310</b>	<b>5.270.003.100.882</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.678.061.815.990</b>	<b>1.534.317.891.784</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	97.009.228.555	172.951.363.106
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	616.586.623.102	348.089.788.588
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	52.316.569.712	24.300.595.008
314	4. Phải trả người lao động	19	2.310.167.000	1.799.696.800
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	445.223.814.189	359.629.711.542
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	21.574.500.158	116.880.035.669
320	7. Vay ngắn hạn	22	434.359.131.796	505.607.015.134
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.681.781.478	5.059.685.937
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.920.491.210.320</b>	<b>3.735.685.209.098</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	1.834.689.406.876	1.214.142.883.571
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	278.513.801.294	277.669.675.527
338	3. Vay dài hạn	22	2.807.288.002.150	2.243.872.650.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.403.797.017.451</b>	<b>2.270.831.913.580</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>2.403.797.017.451</b>	<b>2.270.831.913.580</b>
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		288.603.423.375	164.926.416.136
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		46.959.953.094	10.080.796.227
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay		241.643.470.281	154.845.619.909
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		-	11.903.368
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.002.350.043.761</b>	<b>7.540.835.014.462</b>

*(Handwritten signatures in blue ink)*



Vũ Quỳnh Hoa  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.523.980.005.444	448.649.729.840
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	(27.314.421.600)	(46.135.812.726)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.496.665.583.844	402.513.917.114
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.093.340.694.560)	(256.222.126.422)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		403.324.889.284	146.291.790.692
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		3.223.990.284	855.428.930
22	7. Chi phí tài chính		(2.378.387.948)	(1.520.833.334)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.995.666.333)	(1.520.833.334)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(1.929.712.232)	(2.237.897.775)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(55.473.117.992)	(12.618.765.861)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(42.488.317.898)	(30.977.012.771)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		304.279.343.498	99.792.709.881
31	12. Thu nhập khác	27	646.192.514	101.364.748.243
32	13. Chi phí khác	27	(495.502.796)	(589.298.848)
40	14. Lợi nhuận khác	27	150.689.718	100.775.449.395
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		304.430.033.216	200.568.159.276
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(63.140.960.397)	(44.842.897.582)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	1.230.519.920	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		242.519.592.739	155.725.261.694
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		242.519.592.739	155.727.619.909
62	20. Lỗ của cổ đông không kiểm soát		-	(2.358.215)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.3	1.136	922
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.3	1.136	922

*(Handwritten signature)*

Vũ Quỳnh Hoa  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2017



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>304.430.033.216</b>	<b>200.568.159.276</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, và phân bổ lợi thế thương mại	10, 12	604.007.934	788.578.826
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		2.721.553.965	(9.537.908)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(168.687.362)	(98.135.291.740)
06	Chi phí lãi vay		1.995.666.333	1.520.833.334
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>309.582.574.086</b>	<b>104.732.741.788</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		1.250.944.827.152	(441.511.195.217)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.644.851.379.116)	(385.922.707.749)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(61.385.359.002)	451.326.503.911
12	Giảm chi phí trả trước		4.001.860.543	53.131.370.867
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.787.661.668)	(5.469.686.185)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(43.191.393.410)	(25.813.776.389)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.177.904.459)	(5.619.220.375)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(193.864.435.874)</b>	<b>(255.145.969.349)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(79.997.479.035)	(127.489.113.555)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	25.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(250.144.521.513)
27	Lãi tiền gửi nhận được		168.687.362	849.337.492
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(79.828.791.673)</b>	<b>(351.784.297.576)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	-	650.680.300.000
33	Tiền thu từ đi vay		613.720.352.150	410.398.609.134
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(121.552.883.338)	(430.522.500.000)
36	Cổ tức đã trả		(100.617.585.500)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>391.549.883.312</b>	<b>630.556.409.134</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		117.856.655.765	23.626.142.209
60	Tiền đầu năm		31.571.759.556	7.945.617.347
70	Tiền cuối năm	5	149.428.415.321	31.571.759.556



Vũ Quỳnh Hoa  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh thành GCNĐKKD số 0303493756 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 23 vào ngày 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 trong năm hiện tại của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

***Cơ cấu tổ chức***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có một (1) công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt"). Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Đầu tư Phát Đạt đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty").

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 133 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 147).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

***2.1 Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng***

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.1 Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp tục)**

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

**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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

**3.5 Khấu hao và hao mòn**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Bất động sản đầu tư**

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

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao 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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 45 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

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

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá 10 năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

**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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị) 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 (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của 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.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 Nhóm Công ty bán sau khi đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ hoặc khi quá hạn 7 ngày kể từ ngày đến hạn trong thông báo bàn giao căn hộ.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

**4. CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP TRONG CÔNG TY CON**

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2016, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát với giá gốc cho các bên khác theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 08/2016/QĐ-HĐQT và Hợp đồng chuyển nhượng Số 01-16/HĐCN cùng ngày 18 tháng 5 năm 2016.

**5. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	74.343.136	2.997.552.097
Tiền gửi ngân hàng	149.354.072.185	28.574.207.459
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.428.415.321</b>	<b>31.571.759.556</b>

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>412.465.279.126</b>	<b>432.576.936.714</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M	185.000.000.000	195.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	66.160.800.000	72.602.190.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	-	43.953.308.719
Khác	161.304.479.126	121.021.437.995
<b>Dài hạn</b>	<b>21.693.633.000</b>	<b>8.949.131.859</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	12.243.333.000	8.949.131.859
Ông Nguyễn Hữu Lộc	9.450.300.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>434.158.912.126</b>	<b>441.526.068.573</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.885.795.294)	(1.164.241.329)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>430.273.116.832</b>	<b>440.361.827.244</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	414.217.842.255	423.915.601.467
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	16.055.274.577	16.446.225.777

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG** (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.164.241.329	1.173.779.237
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.721.553.965	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(9.537.908)
Số cuối năm	<u>3.885.795.294</u>	<u>1.164.241.329</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	158.031.883.438	103.994.304.928
Công ty Cổ phần Đức Khải	-	73.000.000.000
Khác	<u>12.655.262.421</u>	<u>47.816.920.251</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>170.687.145.859</u></b>	<b><u>224.811.225.179</u></b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.558.656.578</b>	<b>9.645.147.627</b>
Phải thu ban quản lý Dự án River City	8.026.463.286	1.013.171.051
Thuế GTGT chờ được khấu trừ	-	3.076.145.029
Khác	3.532.193.292	5.555.831.547
<b>Dài hạn</b>	<b>260.539.751.900</b>	<b>165.721.600.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc ( <i>Thuyết minh số 30</i> ) (*)	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M (**)	100.939.751.900	-
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	<u>34.600.000.000</u>	<u>40.721.600.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>272.098.408.478</u></b>	<b><u>175.366.747.627</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	147.012.009.168	50.366.747.627
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<u>125.086.399.310</u>	<u>125.000.000.000</u>

(\*) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2015, Nhóm 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, Nhóm Công ty đã góp vốn đầy đủ với số tiền là 125.000.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án nhưng không thấp hơn khoản đầu tư ban đầu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

(\*\*) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2016, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("ICC") và phụ lục có thời hạn 3 năm với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại số 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo ICC, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND và sẽ nhận được lãi thực tế phát sinh từ dự án.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	7.355.602.811.224	6.034.181.076.784
Hàng hóa	416.534.272	427.592.704
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.356.019.345.496</u></b>	<b><u>6.034.608.669.488</u></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:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án River City (i)	4.699.218.783.894	4.000.605.072.874
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.583.700.770.086	1.562.343.558.530
Dự án The EverRich Infinity (iii)	800.270.676.987	220.974.632.767
Dự án Nhà Bè (iv)	225.501.716.621	225.477.448.977
Các dự án khác	46.910.863.636	24.780.363.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.355.602.811.224</u></b>	<b><u>6.034.181.076.784</u></b>

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án River City đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á ("Ngân hàng Đông Á") (Thuyết minh số 22.2).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 3 đã được thế chấp cho Ngân hàng Đông Á để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22.2).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich Infinity đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Thuyết minh số 22.2).

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 707.457.961.891 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 421.080.714.265 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 9. HÀNG TỒN KHO

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

(i) *Dự án 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 đã được xây dựng xong phần móng cọc cho khối nhà A, B, C, D và đang thi công móng cọc cho khối nhà L. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khối nhà C đã hoàn thành và đi vào hoạt động, khối nhà B đang được thi công để hoàn thiện căn hộ. Nhóm Công ty đang tiếp tục thực hiện việc kinh doanh và phát triển Dự án River City.

(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 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 kỳ kế toán năm, 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 xây xong phần móng cọc, đang xây dựng phần hầm.

(iii) *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 năm của dự án này là tiền nhận chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, dự án đã hoàn thành và một số lượng các căn hộ đã được bàn giao cho khách hàng theo hợp đồng mua bán.

(iv) *Dự án Nhà Bè*

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này bao gồm tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	2.244.925.203	3.066.637.720	5.311.562.923
Mua trong năm	45.818.184	2.159.781.818	2.205.600.002
Số cuối năm	<u>2.290.743.387</u>	<u>5.226.419.538</u>	<u>7.517.162.925</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.163.107.020)	(2.721.143.321)	(4.884.250.341)
Khấu hao trong năm	(45.272.725)	(292.716.625)	(337.989.350)
Số cuối năm	<u>(2.208.379.745)</u>	<u>(3.013.859.946)</u>	<u>(5.222.239.691)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>81.818.183</u>	<u>345.494.399</u>	<u>427.312.582</u>
Số cuối năm	<u>82.363.642</u>	<u>2.212.559.592</u>	<u>2.294.923.234</u>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND	
	<i>Phần mềm máy tính</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm	718.481.036	
Mua trong năm	-	
Số cuối năm	<u>718.481.036</u>	
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đã khấu hao hết</i>	(718.481.036)	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>(718.481.036)</u>	
<b>Giá trị cuối năm:</b>		
Số đầu năm	-	
Số cuối năm	<u>-</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	118.199.556.440	860.000.000	119.059.556.440
Mua trong năm	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Số cuối năm	<u>125.506.529.431</u>	<u>69.217.297.281</u>	<u>194.723.826.712</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(630.286.015)	(275.015.086)	(905.301.101)
Khấu hao trong năm	(103.608.660)	(162.409.924)	(266.018.584)
Số cuối năm	<u>(733.894.675)</u>	<u>(437.425.010)</u>	<u>(1.171.319.685)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>117.569.270.425</u>	<u>584.984.914</u>	<u>118.154.255.339</u>
Số cuối năm	<u>124.772.634.756</u>	<u>68.779.872.271</u>	<u>193.552.507.027</u>

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Nhóm 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. Khu đất này có thời hạn sử dụng tới năm 2058.
- iii) quyền sử dụng đất lâu dài với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 và B2 tại dự án The EverRich 1, Số 968 Đường Ba Tháng Hai, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng năm sao Phú Quốc	53.402.479.734	52.505.188.000
Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám	-	80.987.456.184
Khác	7.720.343.009	4.328.443.304
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.122.822.743</b>	<b>137.821.087.488</b>

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho dự án đã được vốn hóa trong năm là 3.161.603.234 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 584.065.954 VND).

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền	%	Số tiền
	sở hữu	VND	sở hữu	VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang ("DGKG") (i)	49,00	176.000.000.000	49,00	176.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh ("DGKH") (ii)	49,00	75.000.000.000	49,00	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD") (iii)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng ("PH") (iv)	49,90	(1.929.712.232)	49,90	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML")	-	-	20,00	49.762.102.225
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>294.070.287.768</b>		<b>345.762.102.225</b>

(i) DGKG là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKG tọa lạc tại Số 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DGKG là kinh doanh bất động sản.

(ii) DGKH là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKH tọa lạc tại Số 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DGKH là kinh doanh bất động sản.

(iii) PĐAD là công ty cổ phần được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Trụ sở chính đăng ký của PĐAD tọa lạc tại Số 357-359 Đường 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.

(iv) PH là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của PH tọa lạc tại 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PH là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào PH.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

Số dư cuối năm thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML"), một công ty liên kết trước đây của Nhóm Công ty. Tuy nhiên, kể từ ngày 4 tháng 1 năm 2016, Nhóm Công ty không còn có ảnh hưởng đáng kể đối với CML. Đồng thời, vào ngày 11 tháng 7 năm 2016, Nhóm Công ty cũng đã chuyển nhượng 52.000 cổ phần trong CML cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 với giá chuyển nhượng là 520.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2016/QĐ-HĐQT ngày 11 tháng 7 năm 2016 và Hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày.

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	14.495.820.399	14.739.317.447
Chi phí quảng cáo	286.785.006	390.437.037
Khác	958.076.371	1.656.578.145
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.740.681.776</u></b>	<b><u>16.786.332.629</u></b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH XD - TM - DV Toàn Thuận Phát	73.167.379.721	66.920.496.274
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	1.271.436.250	47.785.396.533
Khác	22.570.412.584	58.245.470.299
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>97.009.228.555</u></b>	<b><u>172.951.363.106</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	566.586.623.102	298.089.788.588
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>616.586.623.102</u></b>	<b><u>348.089.788.588</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	-	3.400.146.492	-	3.400.146.492
Thuế TNDN	24.150.548.997	63.140.960.397	(43.727.776.228)	43.563.733.166
Thuế thu nhập cá nhân	150.046.011	7.194.250.889	(2.220.484.500)	5.123.812.400
Thuế khác	-	228.877.654	-	228.877.654
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.300.595.008</b>	<b>73.964.235.432</b>	<b>(45.948.260.728)</b>	<b>52.316.569.712</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế TNDN	2.324.851.886	-	(536.382.818)	1.788.469.068
Thuế giá trị gia tăng	5.289.175.591	101.199.472.318	(106.488.607.909)	40.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.614.027.477</b>	<b>101.199.472.318</b>	<b>(107.024.990.727)</b>	<b>1.788.509.068</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>445.223.814.189</b>	<b>359.629.711.542</b>
Chi phí lãi vay	409.023.483.884	334.975.736.541
Chi phí xây dựng	26.390.723.463	23.873.200.001
Hỗ trợ lãi vay phải trả	4.826.701.279	-
Hoa hồng môi giới phải trả	2.997.284.563	-
Khác	1.985.621.000	780.775.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.834.689.406.876</b>	<b>1.214.142.883.571</b>
Chi phí lãi vay	1.834.689.406.876	1.214.142.883.571
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.279.913.221.065</b>	<b>1.573.772.595.113</b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>21.574.500.158</b>	<b>116.880.035.669</b>
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	18.794.751.245	17.625.993.857
Ký quỹ nhận được từ các công ty môi giới bất động sản	-	87.870.000.000
Khác	2.779.748.913	11.384.041.812
<b>Dài hạn</b>	<b>278.513.801.294</b>	<b>277.669.675.527</b>
Ký quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	8.513.801.294	7.669.675.527
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>300.088.301.452</b>	<b>394.549.711.196</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

(\*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") có thời hạn 3 năm 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 484 căn hộ ở khối nhà E và khối nhà L thuộc Dự án River City ("các căn hộ"). Theo Phụ lục 05 của HĐHTKD ngày 1 tháng 4 năm 2015, HĐHTKD được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 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 Nhóm Công ty.

Theo Phụ lục của HĐHTKD ngày 10 tháng 6 năm 2016, Toàn Tâm đã quyết định lựa chọn quyền được nhận lại phần đầu tư ban đầu và phần lợi nhuận được xác định như trên. Theo đó, lãi suất phải trả theo lựa chọn này đã được Nhóm Công ty trích lập và vốn hóa vào Dự án River City.

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



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)</b>	<b>505.607.015.134</b>	<b>50.305.000.000</b>	<b>(121.552.883.338)</b>	<b>434.359.131.796</b>
Vay từ ngân hàng	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Vay từ các bên khác (i)	47.196.419.134	13.955.000.000	(13.376.333.595)	47.775.085.539
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	408.410.596.000	36.350.000.000	(58.176.549.743)	386.584.046.257
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 22.2)</b>	<b>2.243.872.650.000</b>	<b>599.765.352.150</b>	<b>(36.350.000.000)</b>	<b>2.807.288.002.150</b>
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)	36.350.000.000	599.765.352.150	(36.350.000.000)	599.765.352.150
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.749.479.665.134</b>	<b>650.070.352.150</b>	<b>(157.902.883.338)</b>	<b>3.241.647.133.946</b>

Trong đó:

Vay dài hạn từ bên liên quan  
(Thuyết minh số 30)

5.300.000.000

5.300.000.000

### 22.1 Vay ngắn hạn

(i) Vay từ bên khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Vay dài hạn**

(i) Trái phiếu phát hành

Chi tiết các trái phiếu vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Trái chủ	Giá trị VND	Mệnh giá VND/trái phiếu	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín</b>				
01/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
02/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	240.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
06/PĐ/HĐ-TP	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến</b>				
04/TP-HĐ.2011/PĐ-BC	330.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
08/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
04/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
07/PĐ/HĐ-TP	50.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc</b>				
02/HĐ-TP/PĐ-TPL	220.800.000.000	1.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ quản lý Toàn Tâm</b>				
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	200.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL	20.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
05/PĐ/HĐ-TP	40.722.650.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành</b>				
01/TP-HĐ-2012/PĐ-XT	311.400.000.000	5.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.051.922.650.000</b>			

(ii) Vay từ các cá nhân khác

Vay dài hạn từ các cá nhân khác 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 Nhóm Công ty bao gồm Dự án River City, Dự án The EverRich 3 và tài trợ vốn lưu động của Nhóm 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 này.



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

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(iii) Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

Hợp đồng vay

Số dư cuối năm

VND

Thời hạn vay và ngày đáo hạn

Lãi suất  
%/năm

#### Ngân hàng Đông Á

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

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

Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011

44.569.546.257

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

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

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 (\*)

10.5

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

11

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

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

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam

Hợp đồng vay CIB20150072/HĐTD ngày 18 tháng 12 năm 2015

599.765.352.150

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

12

#### TỔNG CỘNG

**986.349.398.407**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

386.584.046.257

Vay dài hạn

599.765.352.150

(\*) Nhóm Công ty đang trong quá trình chờ phê duyệt từ ngân hàng để gia hạn thời gian hoàn trả.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					VND
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	155.727.619.909	155.727.619.909
Trích lập quỹ	-	-	3.000.000.000	(6.000.000.000)	(3.000.000.000)
Cổ tức công bố	65.099.710.000	-	-	(65.099.710.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
Số cuối năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	242.519.592.739	242.519.592.739
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(100.617.585.500)	(100.617.585.500)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
Số cuối năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**23.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm 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 Cổ phiếu phổ thông	201.809.971 201.809.971	201.809.971 201.809.971

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (2015: 10.000 VND).

**23.3 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	242.519.592.739	155.727.619.909
Trừ: Thù lao Hội đồng Quản trị	(1.125.000.000)	(882.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(12.125.979.637)	(7.786.380.995)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	229.268.613.102	147.059.238.914
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	201.809.971	159.539.560
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b> (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	<b>1.136</b>	<b>922</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.136</b>	<b>922</b>

(\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2016 của Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 ngày 25 tháng 3 năm 2016.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

**23.4 Cổ tức**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức đã công bố trong năm	100.617.585.500	65.099.710.000
Cổ tức đã trả trong năm	100.617.585.500	-
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	-	65.099.710.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>	<b>1.523.980.005.444</b>	<b>448.649.729.840</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	1.295.682.001.190	56.351.987.549
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	205.876.194.454	382.889.159.910
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	22.421.809.800	9.408.582.381
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>	<b>(27.314.421.600)</b>	<b>(46.135.812.726)</b>
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(27.314.421.600)	(46.135.812.726)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>1.496.665.583.844</b>	<b>402.513.917.114</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	1.295.682.001.190	56.351.987.549
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	178.561.772.854	336.804.667.529
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	22.421.809.800	9.357.262.036
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.494.745.583.844	386.906.520.271
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	1.920.000.000	15.607.396.843

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn căn hộ	969.455.192.095	206.236.882.314
Giá vốn bán bất động sản	122.642.636.995	49.950.225.740
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.242.865.470	35.018.368
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.093.340.694.560</b>	<b>256.222.126.422</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>55.473.117.992</b>	<b>12.618.765.861</b>
Chi phí hoa hồng	30.001.981.542	4.224.781.491
Chi phí quảng cáo	21.804.021.504	-
Chi phí lương nhân viên	2.061.487.300	2.964.004.650
Chi phí khác	1.605.627.646	5.429.979.720
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>42.488.317.898</b>	<b>30.977.012.771</b>
Chi phí lương nhân viên	25.296.163.397	19.014.055.624
Chi phí khác	17.192.154.501	11.962.957.147
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.961.435.890</b>	<b>43.595.778.632</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>646.192.514</b>	<b>101.364.748.243</b>
Tiền phạt thu được	557.352.483	1.224.720.269
Lãi từ bán tài sản cố định (*)	-	99.523.852.023
Khác	88.840.031	616.175.951
<b>Chi phí khác</b>	<b>(495.502.796)</b>	<b>(589.298.848)</b>
Các khoản phạt	(318.350.884)	(544.285.603)
Khác	(177.151.912)	(45.013.245)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>150.689.718</b>	<b>100.775.449.395</b>

(\*) Đây là khoản tiền lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng dự án Westin Resort & Spa Cam Ranh.

**28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.698.506.572	15.923.609.697
Chi phí nhân viên	27.357.650.697	21.936.934.274
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	604.007.934	788.578.826
Chi phí khác	9.301.270.687	4.946.655.835
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.961.435.890</b>	<b>43.595.778.632</b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế (2015: 22%).

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN ước tính năm nay	62.160.620.921	44.842.897.582
Thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	980.339.476	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	63.140.960.397	44.842.897.582
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.230.519.920)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.910.440.477</b>	<b>44.842.897.582</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>304.430.033.216</b>	<b>200.568.159.276</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty (năm 2015: 22%)	60.935.782.151	45.213.983.896
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước (*)	980.339.476	-
Chi phí không được trừ	486.278.893	97.744.802
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Lãi từ thanh lý công ty con	(163.297.124)	-
Phần lãi do giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết	(61.637.109)	(468.831.116)
Chi phí quảng cáo	(267.025.810)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>61.910.440.477</u></b>	<b><u>44.842.897.582</u></b>

(\*) Đây là số thuế điều chỉnh theo Quyết định Số 1636/QĐ-CT-XP ngày 28 tháng 4 năm 2016 và Quyết định số 525/QĐ-CT-XP ngày 25 tháng 1 năm 2017 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**29.3. Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí quảng cáo	1.230.519.920	-	1.230.519.920	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>1.230.519.920</u></b>	<b><u>-</u></b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b><u>1.230.519.920</u></b>	<b><u>-</u></b>



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. 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 Nhóm Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm không cần bảo đảm và không chịu lãi suất.

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang	Công ty liên kết	Góp vốn	-	176.000.000.000	
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh	Công ty liên kết	Góp vốn	-	75.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Chi phí tiện ích Trả trước tiền mua căn hộ	327.034.762	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thuế văn phòng Khác ICC Bán căn hộ	1.920.000.000 284.815.224	-	1.920.000.000 125.000.000.000 13.687.396.843
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	-	-	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	-	52.250.000	

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Thương mại Vạn tài biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Bán căn hộ Thuế văn phòng	12.954.006.800 3.101.267.777	15.038.278.000 1.407.947.777
			<b>16.055.274.577</b>	<b>16.446.225.777</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Chi phí tiện ích	86.399.310	-
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Thương mại Vạn tài biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	ICC	125.000.000.000	125.000.000.000
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Trả trước tiền mua căn hộ	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Vay</b>				
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Bên liên quan	Vay	1.900.000.000	1.900.000.000
Ông Võ Minh Hân	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	1.700.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	1.700.000.000
			<b>5.300.000.000</b>	<b>5.300.000.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. 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 năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	1.125.000.000	650.850.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	6.210.108.000	3.868.535.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.335.108.000</b>	<b>4.519.385.832</b>

**31. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

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

		VND	
	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án		309.805.821.087	946.034.280.880
Cam kết góp vốn		172.000.000.000	172.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	113.400.000.000	113.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	49.900.000.000	49.900.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh	Công ty liên kết	8.300.000.000	8.300.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang	Công ty liên kết	400.000.000	400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>481.805.821.087</b>	<b>1.118.034.280.880</b>

**32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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

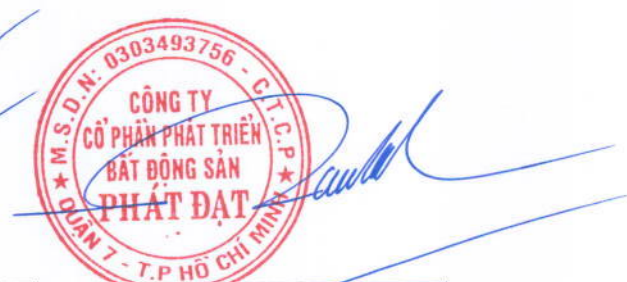



Vũ Quỳnh Hoa  
Người lập

Ngày 8 tháng 3 năm 2017



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc