

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 36

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 Việt Đại Tử	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 Tiến	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") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng năm tài chính 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 năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty lập báo cáo tài chính riêng kèm theo này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 vào ngày 8 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên của Nhóm Công ty để có được các thông tin đầy đủ 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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60822566/18592018

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 riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), được lập ngày 8 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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.

008
CỔ
HỮU
IS
VIỆ
T

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh


Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 8 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2017

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B01-DN

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

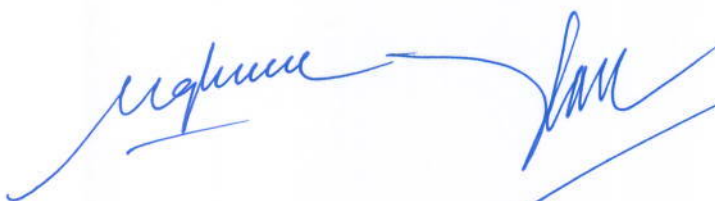
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.100.625.951.139	6.740.223.253.384
110	I. Tiền	4	149.419.490.067	30.142.172.804
111	1. Tiền		149.419.490.067	30.142.172.804
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		590.835.286.269	662.558.077.863
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	412.524.279.126	431.612.816.714
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	170.687.145.859	224.067.312.724
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	11.509.656.578	8.042.189.754
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.885.795.294)	(1.164.241.329)
140	III. Hàng tồn kho	8	7.356.019.345.496	6.034.608.669.488
141	1. Hàng tồn kho		7.356.019.345.496	6.034.608.669.488
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		4.351.829.307	12.914.333.229
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.563.360.239	5.413.711.285
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	-	5.175.770.058
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.788.469.068	2.324.851.886
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.034.654.839.600	2.617.518.326.988
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		282.233.384.900	174.670.731.859
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	21.693.633.000	8.949.131.859
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	260.539.751.900	165.721.600.000
220	II. Tài sản cố định		2.294.923.234	427.312.582
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.294.923.234	427.312.582
222	Nguyên giá		7.517.162.925	5.311.562.923
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.222.239.691)	(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	193.552.507.027	118.154.255.339
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)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		61.122.822.743	137.821.087.488
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	61.122.822.743	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	15	51.480.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		16.971.201.696	15.944.939.720
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	15.740.681.776	15.944.939.720
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.230.519.920	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.135.280.790.739	9.357.741.580.372

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.729.543.026.310	7.084.105.029.560
310	I. Nợ ngắn hạn		1.809.051.815.990	3.348.419.820.462
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	97.009.228.555	172.737.123.034
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		2.310.167.000	1.616.034.550
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	445.223.814.189	359.279.711.542
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	152.564.500.158	1.931.729.866.669
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
330	II. Nợ dài hạn		4.920.491.210.320	3.735.685.209.098
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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23.1	2.405.737.764.429	2.273.636.550.812
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.405.737.764.429	2.273.636.550.812
411	1. Vốn cổ phần		2.018.099.710.000	2.018.099.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		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		290.544.170.353	167.742.956.736
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		50.025.371.235	126.982.659.763
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay		240.518.799.118	40.760.296.973
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.135.280.790.739	9.357.741.580.372



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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

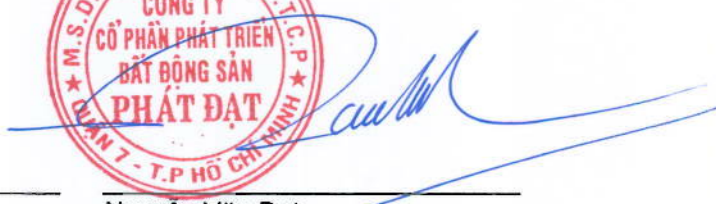
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.523.980.005.444	448.649.729.840
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	(27.314.421.600)	(46.135.812.726)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.496.665.583.844	402.513.917.114
11	4. Giá 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	26	168.687.362	99.891.553.836
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)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(55.473.117.992)	(12.618.765.861)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(42.240.158.830)	(29.908.284.614)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		303.401.911.876	202.135.460.719
31	11. Thu nhập khác		646.192.514	1.840.896.220
32	12. Chi phí khác		(493.864.796)	(589.298.848)
40	13. Lợi nhuận khác		152.327.718	1.251.597.372
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		303.554.239.594	203.387.058.091
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(63.140.960.397)	(44.842.897.582)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	1.230.519.920	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		241.643.799.117	158.544.160.509



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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

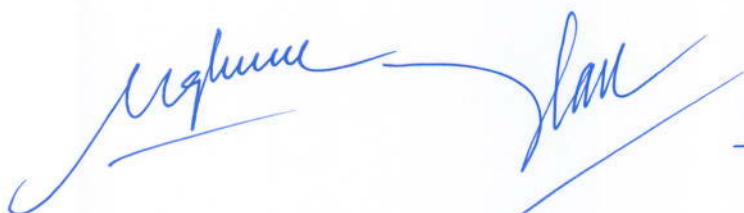
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		303.554.239.594	203.387.058.091
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình và bất động sản đầu tư	9, 11	604.007.934	681.731.578
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		2.721.553.965	(9.537.908)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	26	(168.687.362)	(99.885.462.398)
06	Chi phí lãi vay		1.995.666.333	1.520.833.334
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		308.706.780.464	105.694.622.697
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		1.245.480.373.593	(439.501.425.289)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.644.851.379.116)	(385.922.707.749)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(52.677.198.770)	2.270.173.438.964
12	Giảm chi phí trả trước		3.054.608.990	53.726.403.829
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)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(192.443.774.376)	1.567.267.649.503
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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		-	(2.073.500.000.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		168.687.362	361.610.375
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(79.828.791.673)	(2.175.627.503.180)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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 trả nợ gốc vay		(121.552.883.338)	(430.522.500.000)
36	Cổ tức đã trả		(100.617.585.500)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		391.549.883.312	630.556.409.134

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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		119.277.317.263	22.196.555.457
60	Tiền đầu năm		30.142.172.804	7.945.617.347
70	Tiền cuối năm	4	149.419.490.067	30.142.172.804



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 RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ 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; 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 131 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 106).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 vào ngày 8 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ 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 Công ty và công ty con.

2.2 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 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

3. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 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 vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 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 riêng 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 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 riêng.

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
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

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 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 và 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 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 báo cáo 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 (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)

3.7 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 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.

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 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.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

Dự phòng giảm giá trị 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 năm được lập 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 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 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 (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)

3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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.

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, 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 sự phân phối của lợi nhuận 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.

3.13 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 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 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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 trong tương lai 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 năm tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi 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.

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	74.343.136	2.157.916.176
Tiền gửi ngân hàng	149.345.146.931	27.984.256.628
TỔNG CỘNG	149.419.490.067	30.142.172.804

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	412.524.279.126	431.612.816.714
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	161.363.479.126	120.057.317.995
Dài hạn	21.693.633.000	8.949.131.859
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	-
TỔNG CỘNG	434.217.912.126	440.561.948.573
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.885.795.294)	(1.164.241.329)
GIÁ TRỊ THUẦN	430.332.116.832	439.397.707.244
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	414.276.842.255	422.951.481.467
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	16.055.274.577	16.446.225.777

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
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	2.721.553.965	-
<i>Trừ:</i> Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(9.537.908)
Số cuối năm	3.885.795.294	1.164.241.329

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

6. 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	12.655.262.421	47.073.007.796
TỔNG CỘNG	<u>170.687.145.859</u>	<u>224.067.312.724</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	11.509.656.578	8.042.189.754
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	3.483.193.292	3.952.873.674
Dài hạn	260.539.751.900	165.721.600.000
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	34.600.000.000	40.721.600.000
TỔNG CỘNG	<u>272.049.408.478</u>	<u>173.763.789.754</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	146.963.009.168	48.763.789.754
<i>Phải thu các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 30)</i>	125.086.399.310	125.000.000.000

(*) 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 Millennium Bến Vân Đồn 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 nhưng không thấp hơn khoản đầu tư ban đầu.

(**) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2016, Công ty đã ký kết "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 địa chỉ 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo ICC, Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND và sẽ nhận được lãi thực tế phát sinh từ dự án.

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

8. 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
TỔNG CỘNG	<u>7.356.019.345.496</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	
	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
TỔNG CỘNG	<u>7.355.602.811.224</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 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 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).

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 Đường 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 được 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 thi công để hoàn thiện căn hộ. 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.

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

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(iii) Dự án The EverRich Infinity

Dự án này tọa lạc tại số 290 Đường 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 Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
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
Giá trị khấu hao lũy kế:			
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>
Giá trị còn lại:			
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>

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
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>	<i>(718.481.036)</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>(718.481.036)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	<u>-</u>

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	VND
			<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	118.199.556.440	860.000.000	119.059.556.440
Mua trong năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
Số cuối năm	<u>125.506.529.431</u>	<u>69.217.297.281</u>	<u>194.723.826.712</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(630.286.015)	(275.015.086)	(905.301.101)
Khấu hao trong năm	<u>(103.608.660)</u>	<u>(162.409.924)</u>	<u>(266.018.584)</u>
Số cuối năm	<u>(733.894.675)</u>	<u>(437.425.010)</u>	<u>(1.171.319.685)</u>
Giá trị còn lại:			
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 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 Đường 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 vô thời hạn 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 thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

12. 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
TỔNG CỘNG	<u>61.122.822.743</u>	<u>137.821.087.488</u>

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).

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%		%	
	sở hữu	Số tiền	sở hữu	Số tiền
		VND		VND
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt") (i)	100	131.000.000.000	100	131.000.000.000
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát ("Hiệp Phát") (ii)	-	-	99,50	1.691.500.000.000
TỔNG CỘNG		<u>131.000.000.000</u>		<u>1.822.500.000.000</u>

(i) 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.

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

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

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền 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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi (“CML”)	-	-	20,00	52.000.000.000
TỔNG CỘNG		<u>296.000.000.000</u>		<u>348.000.000.000</u>

- (i) DGKG 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 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, Đường 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, Đường 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 Số 30, Đường 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, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào PH.

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 Công ty. Tuy nhiên, kể từ ngày 4 tháng 1 năm 2016, Công ty đã không còn có ảnh hưởng đáng kể đối với CML. Đồng thời, vào ngày 11 tháng 7 năm 2016, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc 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
Khác	1.244.861.377	1.205.622.273
TỔNG CỘNG	15.740.681.776	15.944.939.720

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	58.031.230.227
TỔNG CỘNG	97.009.228.555	172.737.123.034

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 (<i>Thuyết minh số 30</i>)	50.000.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	616.586.623.102	348.089.788.588

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	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
Khác	-	228.877.654	-	228.877.654
TỔNG CỘNG	24.300.595.008	73.964.235.432	(45.948.260.728)	52.316.569.712
Phải thu				
Thuế TNDN	2.324.851.886	-	(536.382.818)	1.788.469.068
Thuế giá trị gia tăng	5.175.770.058	101.312.837.851	(106.488.607.909)	-
TỔNG CỘNG	7.500.621.944	101.312.837.851	(107.024.990.727)	1.788.469.068

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	445.223.814.189	359.279.711.542
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	430.775.000
Dài hạn	1.834.689.406.876	1.214.142.883.571
Chi phí lãi vay	1.834.689.406.876	1.214.142.883.571
TỔNG CỘNG	<u>2.279.913.221.065</u>	<u>1.573.422.595.113</u>

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	152.564.500.158	1.931.729.866.669
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	131.000.000.000	1.817.525.000.000
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	2.769.748.913	8.708.872.812
Dài hạn	278.513.801.294	277.669.675.527
Phải trả 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
TỔNG CỘNG	<u>431.078.301.452</u>	<u>2.209.399.542.196</u>

(*) 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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)	505.607.015.134	50.305.000.000	(121.552.883.338)	434.359.131.796
Vay từ ngân hàng	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Vay từ 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
Vay dài hạn (Thuyết minh số 22.2)	2.243.872.650.000	599.765.352.150	(36.350.000.000)	2.807.288.002.150
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
TỔNG CỘNG	2.749.479.665.134	650.070.352.150	(157.902.883.338)	3.241.647.133.946
<i>Trong đó:</i>				
Vay từ các 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 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 RIÊNG (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:

<i>Trái chủ</i>	<i>Giá trị VND</i>	<i>Mệnh giá VND/trái phiếu</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín				
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến				
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
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-HĐ.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-TT	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
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	2.051.922.650.000			

ii. Vay từ các cá nhân

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, Dự án The Everich 3 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 này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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		
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn đến hạn trả	386.584.046.257		
Vay dài hạn	599.765.352.150		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 nguồn 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
Năm trước					
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	-	-	-	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 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	<u>2.018.099.710.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>76.113.584.076</u>	<u>167.742.956.736</u>	<u>2.273.636.550.812</u>
Năm nay					
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	241.643.799.117	241.643.799.117
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	<u>2.018.099.710.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>85.413.584.076</u>	<u>290.544.170.353</u>	<u>2.405.737.764.429</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	Số đầu năm
	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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>201.809.971</i>	<i>201.809.971</i>

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

23.3 Cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
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

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu	1.523.980.005.444	448.649.729.840
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>1.295.682.001.190</i>	<i>56.351.987.549</i>
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	<i>205.876.194.454</i>	<i>382.889.159.911</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>22.421.809.800</i>	<i>9.408.582.380</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu:	(27.314.421.600)	(46.135.812.726)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<i>(27.314.421.600)</i>	<i>(46.135.812.726)</i>
DOANH THU THUẦN	1.496.665.583.844	402.513.917.114
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>1.295.682.001.190</i>	<i>56.351.987.549</i>
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	<i>178.561.772.854</i>	<i>336.753.347.185</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>22.421.809.800</i>	<i>9.408.582.380</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	<i>1.494.745.583.844</i>	<i>386.906.520.271</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	<i>1.920.000.000</i>	<i>15.607.396.843</i>

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán 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
TỔNG CỘNG	<u>1.093.340.694.560</u>	<u>256.222.126.422</u>

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	168.687.362	361.610.375
Lãi bán các khoản đầu tư	-	99.523.852.023
Khác	-	6.091.438
TỔNG CỘNG	<u>168.687.362</u>	<u>99.891.553.836</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	55.473.117.992	12.618.765.861
Chi phí môi giới	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
Khác	1.605.627.646	5.429.979.720
Chi phí quản lý doanh nghiệp	42.240.158.830	29.908.284.614
Chi phí lương nhân viên	25.288.366.397	18.874.055.624
Khác	16.951.792.433	11.034.228.990
TỔNG CỘNG	<u>97.713.276.822</u>	<u>42.527.050.475</u>

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.698.506.572	15.573.609.697
Chi phí nhân viên	27.349.853.697	21.796.934.274
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 12)	604.007.934	681.731.578
Khác	9.060.908.619	4.474.774.926
TỔNG CỘNG	<u>97.713.276.822</u>	<u>42.527.050.475</u>

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

29. 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 (2015: 22%).

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.

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	<u>980.339.476</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	63.140.960.397	44.842.897.582
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.230.519.920)</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>61.910.440.477</u>	<u>44.842.897.582</u>

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	303.554.239.594	203.387.058.091
Thuế TNDN theo thuế suất 20% (năm 2015: 22%)	60.710.847.919	44.745.152.780
<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	486.278.892	97.744.802
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Chi phí quảng cáo	<u>(267.025.810)</u>	<u>-</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>61.910.440.477</u>	<u>44.842.897.582</u>

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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.

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
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	327.034.762	-
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Trả trước tiền mua căn hộ	-	50.000.000.000
		Thuê văn phòng	1.920.000.000	1.920.000.000
		Khác	284.815.224	-
		ICC	-	125.000.000.000
		Bán căn hộ	-	13.687.396.843
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Thuê văn phòng	490.000.000	-
		Góp vốn	-	6.000.000.000
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Thương mại Vận Tải Biển	Bên liên quan	Bán căn hộ	12.954.006.800	15.038.278.000
Trường Phát Lộc		Thuê văn phòng	3.101.267.777	1.407.947.777
			16.055.274.577	16.446.225.777
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Chi phí tiện ích	86.399.310	-
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Thương mại Vận Tải Biển	Bên liên quan	ICC	125.000.000.000	125.000.000.000
Trường Phát Lộc				
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
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
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát	Công ty con trước đây	Phải trả khác	-	1.686.525.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	131.000.000.000	131.000.000.000
			131.000.000.000	1.817.525.000.000
Vay				
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
			5.300.000.000	5.300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
TỔNG CỘNG	7.335.108.000	4.519.385.832

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		841.000.000.000	841.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên	Công ty con	669.000.000.000	669.000.000.000
Đầu tư Phát Đạt			
Công ty Cổ phần Phát triển Bất	Công ty liên kết	113.400.000.000	113.400.000.000
động sản Phát Đạt Ánh Dương			
Công ty TNHH Đầu tư	Công ty liên kết	49.900.000.000	49.900.000.000
Bất Động Sản Phú Hưng			
Công ty TNHH Bất Động Sản	Công ty liên kết	8.300.000.000	8.300.000.000
Điền Gia Khánh			
Công ty TNHH Bất Động Sản	Công ty liên kết	400.000.000	400.000.000
Điền Gia Khang			
TỔNG CỘNG		1.150.805.821.087	1.787.034.280.880

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

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 riêng của Công ty.


Vũ Quỳnh Hoa
Người lập


Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 3 năm 2017