

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



# 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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303493756 vào ngày 1 tháng 10 năm 2015. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 24 vào ngày 7 tháng 6 năm 2017.

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

Hoạt động chính trong kỳ 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 kỳ 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 Từ	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Danh	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2017

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 vào ngày 14 tháng 8 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên của Nhóm Công ty để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2017



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 60822566/19481038

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

### ***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 14 tháng 8 năm 2017 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.605.943.310.815</b>	<b>8.100.625.951.139</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>112.584.239.504</b>	<b>149.419.490.067</b>
111	1. Tiền		112.584.239.504	149.419.490.067
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.073.232.436.451</b>	<b>590.835.286.269</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	424.683.082.254	412.524.279.126
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	637.592.476.218	170.687.145.859
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	14.842.443.273	11.509.656.578
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.885.565.294)	(3.885.795.294)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>7.415.965.095.600</b>	<b>7.356.019.345.496</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	7.415.965.095.600	7.356.019.345.496
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.161.539.260</b>	<b>4.351.829.307</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.697.002.420	2.563.360.239
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.464.536.840	1.788.469.068
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.051.281.921.526</b>	<b>1.034.654.839.600</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>272.083.084.900</b>	<b>282.233.384.900</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	11.543.333.000	21.693.633.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	260.539.751.900	260.539.751.900
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>6.310.317.637</b>	<b>6.620.584.999</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.036.460.202	2.294.923.234
222	Nguyên giá		7.517.162.925	7.517.162.925
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.480.702.723)	(5.222.239.691)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	4.273.857.435	4.325.661.765
228	Nguyên giá		5.778.037.476	5.778.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.504.180.041)	(1.452.375.711)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>188.441.585.740</b>	<b>189.226.845.262</b>
231	1. Nguyên giá		189.664.270.272	189.664.270.272
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.222.684.532)	(437.425.010)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>82.862.564.345</b>	<b>61.122.822.743</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	82.862.564.345	61.122.822.743
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>478.480.000.000</b>	<b>478.480.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13	131.000.000.000	131.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14	296.000.000.000	296.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	51.480.000.000	51.480.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>23.104.368.904</b>	<b>16.971.201.696</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	21.946.963.521	15.740.681.776
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	1.157.405.383	1.230.519.920
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.657.225.232.341</b>	<b>9.135.280.790.739</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.140.184.473.963</b>	<b>6.729.543.026.310</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.569.687.172.001</b>	<b>1.809.051.815.990</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	95.419.682.797	97.009.228.555
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.650.269.906.313	616.586.623.102
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	30.843.385.347	52.316.569.712
314	4. Phải trả người lao động		3.261.573.819	2.310.167.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	547.534.333.205	445.223.814.189
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	175.882.435.108	152.564.500.158
320	7. Vay ngắn hạn	22	47.651.419.134	434.359.131.796
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		18.824.436.278	8.681.781.478
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.570.497.301.962</b>	<b>4.920.491.210.320</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	1.959.709.315.571	1.834.689.406.876
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	279.646.194.889	278.513.801.294
338	3. Vay dài hạn	22	2.331.141.791.502	2.807.288.002.150
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>23.1</b>	<b>2.517.040.758.378</b>	<b>2.405.737.764.429</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.517.040.758.378</b>	<b>2.405.737.764.429</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.219.909.230.000	2.018.099.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.219.909.230.000	2.018.099.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		102.713.584.076	85.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		182.737.644.302	290.544.170.353
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		56.258.025.353	50.025.371.235
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này		126.479.618.949	240.518.799.118
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.657.225.232.341</b>	<b>9.135.280.790.739</b>



Bùi Thị Kim Tron  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	668.627.952.871	222.726.959.963
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	(80.037.238.870)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	588.590.714.001	222.726.959.963
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(362.097.877.759)	(126.477.734.686)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		226.492.836.242	96.249.225.277
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		325.991.925	85.908.328
22	7. Chi phí tài chính		(865.110.001)	(1.319.818.351)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(625.110.001)	(1.064.406.001)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(46.933.333.081)	(4.958.076.489)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(22.873.586.499)	(18.319.461.940)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		156.146.798.586	71.737.776.825
31	11. Thu nhập khác		6.641.051.387	231.218.804
32	12. Chi phí khác		(3.321.341.061)	(264.672.142)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác		3.319.710.326	(33.453.338)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		159.466.508.912	71.704.323.487
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(32.063.000.427)	(14.665.128.534)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28.3	(73.114.537)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		127.330.393.948	57.039.194.953

Bùi Thị Kim Tron  
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>159.466.508.912</b>	<b>71.704.323.487</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10, 11	1.095.526.884	297.653.503
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		(230.000)	1.140.897.682
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(325.991.925)	(85.908.328)
06	Chi phí lãi vay		625.110.001	1.064.406.001
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>160.860.923.872</b>	<b>74.121.372.345</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(109.182.827.085)	195.823.582.693
10	Tăng hàng tồn kho		(191.974.281.253)	(592.200.186.818)
11	Tăng các khoản phải trả		1.051.184.732.941	181.650.014.834
12	Tăng chi phí trả trước		(5.339.923.926)	(7.650.174.005)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(4.675.303.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(56.010.549.474)	(30.811.618.200)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.257.345.200)	(2.304.862.564)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>845.280.729.875</b>	<b>(186.047.174.715)</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		(20.329.090.458)	(337.398.888.517)
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		325.991.925	85.908.328
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(20.003.098.533)</b>	<b>(337.312.980.189)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		-	613.720.352.150
34	Tiền trả nợ gốc vay		(861.996.256.905)	(46.932.476.932)
36	Cổ tức đã trả		(116.625.000)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(862.112.881.905)</b>	<b>566.787.875.218</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(36.835.250.563)	43.427.720.314
60	Tiền đầu kỳ		149.419.490.067	30.142.172.804
70	Tiền cuối kỳ	4	112.584.239.504	73.569.893.118



Bùi Thị Kim Tron  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303493756 vào ngày 1 tháng 10 năm 2015. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 24 vào ngày 7 tháng 6 năm 2017.

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

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 30 tháng 6 năm 2017 là 146 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 131).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13. Công ty lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 vào ngày 14 tháng 8 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con.

### 2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. 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 giữa niên độ 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, đèn bù giải phóng mặt bằng, 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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn 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. 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 hoặc 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

#### 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
Quyền sử dụng đất	49 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
--------------------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ. 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 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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

##### *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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

#### 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	143.243.140	74.343.136
Tiền gửi ngân hàng	112.440.996.364	149.345.146.931
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.584.239.504</b>	<b>149.419.490.067</b>

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>424.683.082.254</b>	<b>412.524.279.126</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	64.623.335.250	66.160.800.000
Khác	175.059.747.004	161.363.479.126
<b>Dài hạn</b>	<b>11.543.333.000</b>	<b>21.693.633.000</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	11.543.333.000	12.243.333.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	-	9.450.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>436.226.415.254</b>	<b>434.217.912.126</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.885.565.294)	(3.885.795.294)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>432.340.849.960</b>	<b>430.332.116.832</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	382.593.444.503	414.276.842.255
<i>Phải thu các bên liên quan     (Thuyết minh số 29)</i>	49.747.405.457	16.055.274.577

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Số đầu kỳ	3.885.795.294	1.164.241.329
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	1.140.897.682
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(230.000)	-
Số cuối kỳ	<b>3.885.565.294</b>	<b>2.305.139.011</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng	223.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	163.987.776.763	158.031.883.438
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng (Thuyết minh số 29)	29.108.385.303	-
Khác	21.496.314.152	12.655.262.421
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>637.592.476.218</u></b>	<b><u>170.687.145.859</u></b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.842.443.273</b>	<b>11.509.656.578</b>
Phải thu Ban quản lý Dự án River City	10.077.607.396	8.026.463.286
Khác	4.764.835.877	3.483.193.292
<b>Dài hạn</b>	<b>260.539.751.900</b>	<b>260.539.751.900</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Biển Trường Phát Lộc (Thuyết minh số 29) (*)	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	100.939.751.900
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	34.600.000.000	34.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>275.382.195.173</u></b>	<b><u>272.049.408.478</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan     (Thuyết minh số 29)</i>	<i>125.063.119.773</i>	<i>125.086.399.310</i>
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>150.319.075.400</i>	<i>146.963.009.168</i>

(\*) 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 tháp 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản (*)	7.415.559.619.760	7.355.602.811.224
Hàng hóa	<u>405.475.840</u>	<u>416.534.272</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.415.965.095.600</u></b>	<b><u>7.356.019.345.496</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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án River City (i)	4.949.615.741.633	4.699.218.783.894
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.631.445.452.595	1.583.700.770.086
Dự án The EverRich Infinity (iii)	561.010.763.814	800.270.676.987
Dự án Nhà Bè (iv)	225.501.716.621	225.501.716.621
Các dự án khác	<u>47.985.945.097</u>	<u>46.910.863.636</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.415.559.619.760</u></b>	<b><u>7.355.602.811.224</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").

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.

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 kỳ là 231.711.333.707 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 440.087.524.047 VND).

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ 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 phần móng cọc cho khối nhà L. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, khối nhà C đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Công ty đang tiếp tục thực hiện việc phát triển Dự án River City.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

*(ii) Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày 11 tháng 4 năm 2017, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định số 05/2017/QĐ-HĐQT về việc chuyển nhượng một phần dự án The EverRich 3. Theo đó, Công ty đã tìm được nhà đầu tư và đã ký kết thỏa thuận chuyển nhượng một phần dự án The Everich 3 (bao gồm toàn bộ Khu căn hộ cao tầng, không bao gồm 15.000 m<sup>2</sup> Khu nhà ở thấp tầng). Sau khi ký kết thỏa thuận, Công ty sẽ thực hiện tiếp các thủ tục chuyển nhượng dự án.

*(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 kỳ 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 giữa niên độ, dự án đã hoàn thành và một số lượng các căn hộ đã được bàn giao cho khách hàng theo các 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 kỳ 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**

	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	<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 khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(2.208.379.745)	(3.013.859.946)	(5.222.239.691)
Khấu hao trong kỳ	<u>(25.818.180)</u>	<u>(232.644.852)</u>	<u>(258.463.032)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>(2.234.197.925)</u>	<u>(3.246.504.798)</u>	<u>(5.480.702.723)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>82.363.642</u>	<u>2.212.559.592</u>	<u>2.294.923.234</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>56.545.462</u>	<u>1.979.914.740</u>	<u>2.036.460.202</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>5.059.556.440</u>	<u>718.481.036</u>	<u>5.778.037.476</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	718.481.036	718.481.036
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(733.894.675)	(718.481.036)	(1.452.375.711)
Khấu hao trong kỳ	<u>(51.804.330)</u>	-	<u>(51.804.330)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>(785.699.005)</u>	<u>(718.481.036)</u>	<u>(1.504.180.041)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>4.325.661.765</u>	-	<u>4.325.661.765</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>4.273.857.435</u>	-	<u>4.273.857.435</u>

(\*) 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.

**11. 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>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>120.446.972.991</u>	<u>69.217.297.281</u>	<u>189.664.270.272</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	(437.425.010)	(437.425.010)
Khấu hao trong kỳ	-	<u>(785.259.522)</u>	<u>(785.259.522)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	-	<u>(1.222.684.532)</u>	<u>(1.222.684.532)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>120.446.972.991</u>	<u>68.779.872.271</u>	<u>189.226.845.262</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>120.446.972.991</u>	<u>67.994.612.749</u>	<u>188.441.585.740</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 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 30 tháng 6 năm 2017. 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.402.479.734
Dự án Bàu Cả, Quảng Ngãi	19.319.379.373	407.449.385
Khác	9.810.705.238	7.312.893.624
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.862.564.345</b>	<b>61.122.822.743</b>

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho dự án đã được vốn hóa trong kỳ là 1.410.651.144 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 1.541.848.047 VND).

**13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền 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

(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.

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	% 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 ("PDAD") (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	-	49,90	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>296.000.000.000</b>		<b>296.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- (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 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 giữa niên độ, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào PH.

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

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML"), 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 1201465247 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28 tháng 2 năm 2014. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 3 vào ngày 20 tháng 11 năm 2014. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của CML là đầu tư xây dựng khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT). Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty sở hữu 19,8% cổ phần của CML.

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí hoa hồng môi giới	17.457.162.716	14.495.820.399
Khác	4.489.800.805	1.244.861.377
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.946.963.521</b>	<b>15.740.681.776</b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	73.078.840.454	73.167.379.721
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	6.116.492.872	1.271.436.250
Khác	16.224.349.471	22.570.412.584
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.419.682.797</b>	<b>97.009.228.555</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	29.914.738.522	251.991.823.310
Các bên khác	1.620.355.167.791	364.594.799.792
Các nhà đầu tư	1.019.223.807.120	-
Các khách hàng khác	601.131.360.671	364.594.799.792
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.650.269.906.313</b>	<b>616.586.623.102</b>

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	43.563.733.166	32.063.000.427	(55.334.481.702)	20.292.251.891
Thuế thu nhập cá nhân	5.123.812.400	2.083.702.239	(6.583.997.515)	623.517.124
Thuế giá trị gia tăng	3.400.146.492	98.907.723.568	(92.380.253.728)	9.927.616.332
Khác	228.877.654	10.471.530	(239.349.184)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.316.569.712</b>	<b>133.064.897.764</b>	<b>(154.538.082.129)</b>	<b>30.843.385.347</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế TNDN	1.788.469.068	3.823.456.299	(3.147.388.527)	2.464.536.840
Thuế giá trị gia tăng	-	21.299.166.317	(21.299.166.317)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.788.469.068</b>	<b>25.122.622.616</b>	<b>(24.446.554.844)</b>	<b>2.464.536.840</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>547.534.333.205</b>	<b>445.223.814.189</b>
Chi phí lãi vay	517.750.666.053	409.023.483.884
Chi phí xây dựng	20.328.852.927	26.390.723.463
Hoa hồng môi giới phải trả	8.943.861.830	2.997.284.563
Hỗ trợ lãi vay cho khách hàng phải trả	321.750.401	4.826.701.279
Khác	189.201.994	1.985.621.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.959.709.315.571</b>	<b>1.834.689.406.876</b>
Chi phí lãi vay	1.959.709.315.571	1.834.689.406.876
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.507.243.648.776</b>	<b>2.279.913.221.065</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>175.882.435.108</b>	<b>152.564.500.158</b>
Phải trả các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 29)</i>	131.962.648.785	131.000.000.000
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	41.454.292.110	18.794.751.245
Khác	2.465.494.213	2.769.748.913
<b>Dài hạn</b>	<b>279.646.194.889</b>	<b>278.513.801.294</b>
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	9.646.194.889	8.513.801.294
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>455.528.629.997</u></b>	<b><u>431.078.301.452</u></b>

(\*) 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 2016, 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)</b>	<b>434.359.131.796</b>	-	<b>(386.707.712.662)</b>	<b>47.651.419.134</b>
Vay từ bên khác (i)	47.775.085.539	-	(123.666.405)	47.651.419.134
Vay dài hạn đến hạn trả	386.584.046.257	-	(386.584.046.257)	-
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 22.2)</b>	<b>2.807.288.002.150</b>	-	<b>(476.146.210.648)</b>	<b>2.331.141.791.502</b>
Trái phiếu phát hành (i)	2.051.922.650.000	-	(734.000.000)	2.051.188.650.000
Vay từ các cá nhân (ii)	155.600.000.000	-	(5.600.000.000)	150.000.000.000
Vay từ ngân hàng (iii)	599.765.352.150	-	(469.812.210.648)	129.953.141.502
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.241.647.133.946</b>	-	<b>(862.853.923.310)</b>	<b>2.378.793.210.636</b>
<i>Trong đó:</i>				
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 30 tháng 6 năm 2017 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>
<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>				
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	19.266.000.000	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><u>2.051.188.650.000</u></b>			

*ii. Vay từ các cá nhân*

Vay dài hạn từ các cá nhân có thời hạn đến ngày 14 tháng 8 năm 2018 và chịu lãi suất 11,9%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Vay dài hạn**

*iii. Vay từ ngân hàng*

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.

Hợp đồng vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		

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

Hợp đồng vay CIB20150072/HĐTD ngày 18 tháng 12 năm 2015	<u>129.953.141.502</u>	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	Từ 12,2 đến 12,6
--	------------------------	---	---------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	167.742.956.736	2.273.636.550.812
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	57.039.194.953	57.039.194.953
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(669.000.000)	(669.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>2.018.099.710.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>85.413.584.076</u>	<u>207.013.151.689</u>	<u>2.322.206.745.765</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	290.544.170.353	2.405.737.764.429
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	127.330.393.949	127.330.393.949
Trích lập quỹ	-	-	17.300.000.000	(31.700.000.000)	(14.400.000.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(1.340.000.000)	(1.340.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>2.219.909.230.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>102.713.584.076</u>	<u>182.737.644.302</u>	<u>2.517.040.758.378</u>

(\*) Vào ngày 24 tháng 5 năm 2017, Công ty đã phát hành 20.180.952 cổ phiếu thường để trả cổ tức bằng cổ phiếu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 201.809.520.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2017 ngày 22 tháng 3 năm 2017 và Quyết định số 07/2017/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 4 năm 2017.

Vào ngày 7 tháng 6 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.219.909.230.000 VND từ việc phát hành nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	221.990.923	201.809.971
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	221.990.923	201.809.971
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	221.990.923	201.809.971

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (2016: 10.000 VND).

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Doanh thu</b>	<b>668.627.952.871</b>	<b>222.726.959.963</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	638.109.180.401	9.960.599.257
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	19.495.890.689	202.206.401.253
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	11.022.881.781	10.559.959.453
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(80.037.238.870)</b>	-
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(79.185.116.677)	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(852.122.193)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>588.590.714.001</b>	<b>222.726.959.963</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	583.485.669.438	9.960.599.257
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	(5.917.837.218)	202.206.401.253
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	11.022.881.781	10.559.959.453
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	587.630.714.001	221.276.959.963
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	960.000.000	1.450.000.000

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Giá vốn bán căn hộ	363.197.860.602	7.048.862.832
Giá vốn bất động sản	(1.316.192.600)	119.191.955.176
Giá vốn dịch vụ cung cấp	216.209.757	236.916.678
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>362.097.877.759</b>	<b>126.477.734.686</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>46.933.333.081</b>	<b>4.958.076.489</b>
Chi phí môi giới	37.092.445.034	-
Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng	6.959.440.113	-
Chi phí quảng cáo	1.643.167.765	3.483.023.520
Chi phí lương nhân viên	1.207.032.932	861.357.100
Khác	31.247.237	613.695.869
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>22.873.586.499</b>	<b>18.319.461.940</b>
Chi phí lương nhân viên	15.199.009.058	11.938.726.849
Khác	7.674.577.441	6.380.735.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.806.919.580</b>	<b>23.277.538.429</b>

**27. CHI PHÍ SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí lãi vay vốn hóa	233.121.984.851	442.693.778.095
Chi phí xây dựng	211.604.002.593	929.790.173.829
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.293.500.679	6.737.608.154
Chi phí nhân viên	16.406.041.990	12.800.083.949
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10 và 11)	1.095.526.884	297.653.503
Khác	3.011.850.027	3.442.192.823
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>514.532.907.024</b>	<b>1.395.761.490.353</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty trong kỳ hiện hành là 20% thu nhập chịu thuế (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 20%).

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Thuế TNDN ước tính kỳ này	32.063.000.427	14.340.864.697
Thuế TNDN trích thiếu trong các kỳ trước	-	324.263.837
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.063.000.427	14.665.128.534
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	73.114.537	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.136.114.964</b>	<b>14.665.128.534</b>

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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>159.466.508.912</b>	<b>71.704.323.487</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	31.893.301.782	14.340.864.697
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	324.263.837
Chi phí không được trừ	242.813.182	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>32.136.114.964</b>	<b>14.665.128.534</b>

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**28.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
	VND			
Chi phí quảng cáo	<u>1.157.405.383</u>	<u>1.230.519.920</u>	<u>(73.114.537)</u>	<u>-</u>
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>1.157.405.383</u></b>	<b><u>1.230.519.920</u></b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b><u>(73.114.537)</u></b>	<b><u>-</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. 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 giữa niên độ không cần bảo đảm và không chịu lãi suất.

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Tạm ứng mua căn hộ	41.497.558.318	-
		Hoàn trả tiền tạm ứng mua căn hộ	327.891.614.697	-
		Tạm ứng tiền bồi thường cho khách hàng	29.108.385.303	-
		Mượn tiền	10.000.000.000	-
		Trả tiền mượn	10.000.000.000	-
		Chi phí tiện ích	159.986.326	44.591.895
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thuê văn phòng	960.000.000	960.000.000
		Khác	125.045.454	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Thuê văn phòng	-	490.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	341.000.000	26.500.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Tạm ứng nhằm đầu tư vào các dự án tiềm năng	298.586.711.215	10.108.442.600
		Thu lại tiền tạm ứng	298.586.711.215	10.108.442.600
		Mượn tiền	25.635.562.570	87.782.600.000
		Trả tiền mượn	24.672.913.785	77.531.028.450

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI 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:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<i>VND</i>				
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Công ty Cổ phần Thương mại Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Bán căn hộ Thuế văn phòng	12.954.006.800 4.123.947.777	12.954.006.800 3.101.267.777
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Phải thu từ bán căn hộ	32.669.450.880	-
			<b>49.747.405.457</b>	<b>16.055.274.577</b>
<b><i>Tạm ứng cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Tạm ứng tiền bồi thường cho khách hàng	29.108.385.303	-
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Chi phí tiện ích	63.119.773	86.399.310
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Thương mại Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	ICC	125.000.000.000	125.000.000.000
			<b>125.063.119.773</b>	<b>125.086.399.310</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Trả trước tiền mua căn hộ	29.914.738.522	251.991.823.310

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI 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: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	131.000.000.000	131.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	962.648.785	-
			<b>131.962.648.785</b>	<b>131.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	680.000.000	669.000.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	4.077.000.000	2.624.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.757.000.000</b>	<b>3.293.000.000</b>

**30. CÁC CAM KẾT**

**30.1 Các cam kết đầu tư**

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

		VND	
	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Cam kết xây dựng các dự án		217.177.551.351	309.805.821.087
Cam kết góp vốn		841.000.000.000	841.000.000.000
<i>Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt</i>	<i>Công ty con</i>	669.000.000.000	669.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương</i>	<i>Công ty liên kết</i>	113.400.000.000	113.400.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng</i>	<i>Công ty liên kết</i>	49.900.000.000	49.900.000.000
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Điện Gia Khánh</i>	<i>Công ty liên kết</i>	8.300.000.000	8.300.000.000
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Điện Gia Khang</i>	<i>Công ty liên kết</i>	400.000.000	400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.058.177.551.351</b>	<b>1.150.805.821.087</b>

**30.2 Cam kết khác**

Trong tháng 4 năm 2017, Công ty đã ký thỏa thuận với Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng ("Phú Hưng") về việc tạm dừng kinh doanh Dự án River City để điều chỉnh quy hoạch và thiết kế của dự án. Theo đó, Phú Hưng sẽ chịu trách nhiệm thực hiện thanh lý hợp đồng với các khách hàng của Dự án River City và Công ty sẽ ứng trước tiền để Phú Hưng thực hiện nghĩa vụ với các khách hàng theo quy định của các Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết giữa Phú Hưng và khách hàng. Tổng số tiền Công ty sẽ ứng trước cho Phú Hưng không vượt quá 20% tổng giá trị hợp đồng đã ký kết. Toàn bộ chi phí phát sinh sẽ được tất toán khi Phú Hưng hoàn tất nghĩa vụ đối với các hợp đồng đã ký kết với khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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



Bùi Thị Kim Trơn  
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017



EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

**About EY**

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization and/or one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit [ey.com](http://ey.com).

© 2017 Ernst & Young Vietnam Limited.  
All Rights Reserved.

[ey.com](http://ey.com)