



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Các báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2017

Ngày 30 tháng 09 năm 2017

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 09 năm 2017

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 29

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 7 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 4 năm 2007

24 tháng 5 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 1 năm 2008

29 tháng 2 năm 2008

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

Điều chỉnh lần 24

27 tháng 8 năm 2009

4 tháng 12 năm 2009

4 tháng 5 năm 2010

13 tháng 9 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

3 tháng 11 năm 2010

28 tháng 1 năm 2011

11 tháng 8 năm 2011

22 tháng 9 năm 2011

16 tháng 5 năm 2012

15 tháng 8 năm 2012

4 tháng 9 năm 2015

1 tháng 10 năm 2015

7 tháng 06 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 của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt

Bà Trần Thị Hương

Ông Lê Quang Phúc

Ông Đoàn Viết Đại Từ

Ông Nguyễn Tấn Danh

Ông Nguyễn Thanh Tân

Chủ tịch

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên
Bà Bùi Thị Kim Tron	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	(Miễn nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2017)
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo Quý III-2017 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2017 là Ông Nguyễn Văn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý III-2017 của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III-2017 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ III-2017
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.949.471.646.927	8.100.624.916.393
110	I. Tiền	5	156.984.831.461	149.428.415.321
111	1. Tiền		156.984.831.461	149.428.415.321
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.495.875.470.197	590.825.286.269
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	375.213.288.627	412.465.279.126
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	652.260.906.855	170.687.145.859
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	472.286.840.009	11.558.656.578
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(3.885.565.294)	(3.885.795.294)
140	III. Hàng tồn kho	9	7.280.860.944.447	7.356.019.345.496
141	1. Hàng tồn kho		7.280.860.944.447	7.356.019.345.496
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		15.750.400.822	4.351.869.307
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.836.896.838	2.563.360.239
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	49.040.000	40.000
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	11.864.463.984	1.788.469.068
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		881.210.276.279	901.725.127.368
210	I. Phải thu dài hạn		256.939.751.900	282.233.384.900
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	-	21.693.633.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	256.939.751.900	260.539.751.900
220	II. Tài sản cố định		7.335.739.512	2.294.923.234
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.907.228.686	2.294.923.234
222	Nguyên giá		7.517.162.925	7.517.162.925
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.609.934.239)	(5.222.239.691)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	5.428.510.826	-
228	Nguyên giá		7.028.037.476	718.481.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.599.526.650)	(718.481.036)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	189.201.045.259	193.552.507.027
231	1. Nguyên giá		189.664.270.272	194.723.826.712
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(463.225.013)	(1.171.319.685)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		65.981.011.368	61.122.822.743
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	65.981.011.368	61.122.822.743
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		343.865.556.446	345.550.287.768
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	292.385.556.446	294.070.287.768
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		51.480.000.000	51.480.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		17.887.171.794	16.971.201.696
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		17.322.963.853	15.740.681.776
262	3. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		564.207.941	1.230.519.920
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.830.681.923.206	9.002.350.043.761

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		7.203.697.424.430	6.598.553.026.310
310	I. Nợ ngắn hạn		2.684.703.380.802	1.678.061.815.990
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	113.788.703.715	97.009.228.555
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.617.555.064.688	616.586.623.102
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	42.312.124.877	52.316.569.712
314	4. Phải trả người lao động	18	3.366.283.430	2.310.167.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	496.565.937.522	445.223.814.189
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	347.684.771.308	21.574.500.158
320	7. Vay ngắn hạn	20	47.196.419.134	434.359.131.796
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		16.234.076.128	8.681.781.478
330	II. Nợ dài hạn		4.518.994.043.628	4.920.491.210.320
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	2.020.888.712.889	1.834.689.406.876
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	296.916.680.739	278.513.801.294
338	3. Vay dài hạn	20	2.201.188.650.000	2.807.288.002.150
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.626.984.498.776	2.403.797.017.451
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.626.984.498.776	2.403.797.017.451
411	1. Vốn cổ phần		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		292.681.384.700	288.603.423.375
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		53.006.710.467	46.959.953.094
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		239.674.674.233	241.643.470.281
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.830.681.923.206	9.002.350.043.761

Bùi Thị Kim Tron
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ III-2017

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III - Năm nay	Quý III - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	505.141.661.685	3.105.537.656	1.093.732.375.686	225.832.497.619
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(317.483.147.610)	(818.181.819)	(679.581.025.369)	(127.295.916.505)
20	3. Lợi nhuận gộp		187.658.514.075	2.287.355.837	414.151.350.317	98.536.581.114
21	4. Doanh thu tài chính	24	71.038.603	31.282.355.560	397.030.528	32.184.845.178
22	5. Chi phí tài chính	24	-	(435.006.666)	(865.110.001)	(1.754.825.017)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(435.006.666)	(625.110.001)	(1.499.412.667)
24	6. Chi phí bán hàng	25	(33.634.527.827)	(9.301.563.647)	(80.567.860.908)	(14.259.640.136)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(13.622.396.705)	(10.693.510.117)	(36.498.983.204)	(29.256.656.125)
26	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	(1.684.731.322)	-
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		140.472.628.146	13.139.630.967	294.931.695.410	85.450.305.014
31	12. Thu nhập khác		3.827.421.307	37.959.190	10.531.898.065	269.177.994
32	13. Chi phí khác		(655.758.377)	(314.999)	(3.978.894.541)	(264.987.141)
40	14. Lợi nhuận khác		3.171.662.930	37.644.191	6.553.003.524	4.190.853
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		143.644.291.076	13.177.275.158	301.484.698.934	85.454.495.867
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(28.722.404.619)	(2.635.455.032)	(60.785.405.046)	(17.300.583.566)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(593.197.442)	-	(666.311.979)	-
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế		114.328.689.015	10.541.820.126	240.032.981.909	68.153.912.301
	Phân bổ cho:					
61	18.1. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		114.328.689.015	10.541.820.126	240.032.981.909	68.153.912.301
62	18.2. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		-	-	-	-
70	19. Lãi trên cổ phiếu		515	52	1.081	338

Bùi Thị Kim Tron
Người lập

Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ III-2017
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III-Năm nay	Quý III-Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		143.644.291.076	13.177.275.158
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Hao mòn	10.11.12	199.013.281	122.599.921
03	Trích lập dự phòng		-	752.325.163
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(71.038.603)	53.552.768
06	Chi phí lãi vay		(625.110.001)	435.006.666
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		143.147.155.753	14.540.759.676
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		81.608.178.589	(114.175.409.670)
10	Tăng hàng tồn kho		(64.292.140.459)	(178.187.469.774)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		117.456.366.103	318.606.744.125
12	Tăng chi phí trả trước		2.484.105.250	(31.203.127)
14	Tiền lãi vay đã trả		(92.297.840.719)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26	(11.001.182.348)	(7.379.887.710)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		5.703.947.410	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.610.360.150)	(578.036.456)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		180.198.229.429	32.795.497.064
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(5.018.985.095)	(25.540.107.839)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
28	Lãi tiền gửi nhận được		71.038.603	32.355.560
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(4.947.946.492)	(25.507.752.279)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		-	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(130.687.141.502)	(31.050.820.273)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(170.775.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(130.857.916.502)	(31.050.820.273)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III-Năm nay	Quý III-Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		44.392.366.435	(23.763.075.488)
60	Tiền đầu kỳ		112.592.465.026	73.577.117.515
70	Tiền cuối kỳ	5	156.984.831.461	49.814.042.027



Bùi Thị Kim Tron
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

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

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

0303493756

Điều chỉnh lần 11
Điều chỉnh lần 12
Điều chỉnh lần 13
Điều chỉnh lần 14
Điều chỉnh lần 15
Điều chỉnh lần 16
Điều chỉnh lần 17
Điều chỉnh lần 18
Điều chỉnh lần 19
Điều chỉnh lần 20
Điều chỉnh lần 21
Điều chỉnh lần 22
Điều chỉnh lần 23
Điều chỉnh lần 24

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2017 là 148 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 131).

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có một (1) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt")

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017, tỷ lệ phần vốn góp của Công ty trong Đầu tư Phát Đạt là 100%.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017 của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính Quý III-2017 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 hợp nhất Quý III-2017 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý III-2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III-2017 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017 bao gồm các báo cáo tài chính Quý III-2017 của Công ty mẹ và công ty con kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017.

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

Các báo cáo tài chính Quý III-2017 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý III-2017 giữa công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý III-2017.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III-2017 và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017 khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017 khi phát sinh.

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

3.6 Hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

3.7 **Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

3.9 **Chi phí đi vay**

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

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

3.10 **Chi phí trả trước**

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

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá 10 năm.

3.12 **Các khoản đầu tư**

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý III-2017 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý III-2017 phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3.14 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

3.16 Thông tin theo bộ phận

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ hoặc khi quá hạn 07 ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao căn hộ.

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.18 Thuế

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

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Vào ngày 01 tháng 06 năm 2016, Công ty TNHH Luyện cán thép Hiệp Phát không còn là công ty con của Nhóm công ty theo Quyết định số 08/2016/QĐ-HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại công ty TNHH Luyện cán thép Hiệp Phát.

5. TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	130.739.205	74.343.136
Tiền gửi ngân hàng	156.854.092.256	149.354.072.185
Tiền đang chuyển	-	-
TỔNG CỘNG	156.984.831.461	149.428.415.321

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	375.213.288.627	412.465.279.126
Ông Nguyễn Hữu Lộc	-	1.683.521.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV T.A.M	182.000.000.000	185.000.000.000
Công ty TNHH MTV DV Quản lý Toàn Tâm	62.648.226.250	66.160.800.000
Công ty CP TM VT Biển Trường Phát Lộc	4.299.947.777	3.101.267.777
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Vĩnh Hội	13.200.000.000	13.200.000.000
Khác	113.065.114.600	143.319.690.349
Dài hạn	-	21.693.633.000
Công ty CP KD Bất động sản Minh Hoàng	-	12.243.333.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	-	9.450.300.000
TỔNG CỘNG	375.213.288.627	434.158.912.126
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.885.565.294)	(3.885.795.294)
GIÁ TRỊ THUẦN	371.327.723.333	430.273.116.832

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	173.223.539.426	158.031.883.438
Công ty TNHH XDTM DV Hợp Nhứt	615.337.226	615.337.226
Công ty TNHH TVXD Meinhardt VN	1.265.647.393	4.021.909.393
Khác	477.156.382.810	8.018.015.802
TỔNG CỘNG	652.260.906.855	170.687.145.859

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	472.286.840.009	11.558.656.578
Ban quản lý toà nhà Block C - DA River City	10.909.608.216	8.026.463.286
Công ty Cổ phần Xây Dựng Cotec	362.750.087	337.574.164
Thuế Giá trị gia tăng chờ khấu trừ	-	49.000.000
Tạm ứng cho CB-CNV	1.954.119.912	340.736.480
Khác	459.060.361.794	2.804.882.648
Dài hạn	256.939.751.900	260.539.751.900
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho		
Công ty CP Khu DL và KS Phát Đạt - QN	31.000.000.000	34.600.000.000
Cty CP TM Vận tải biển Trường Phát Lộc (Thuyết minh 27) (*)	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M (**)	100.939.751.900	100.939.751.900
TỔNG CỘNG	729.226.591.909	272.098.408.478

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

(**) Vào ngày 02 tháng 06 năm 2016, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("ICC") có thời hạn 3 năm với công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại địa chỉ 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo ICC, Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND và sẽ nhận được lãi thực tế phát sinh từ dự án.

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản (*)	7.280.147.034.608	7.355.602.811.224
Hàng hóa	713.909.839	416.534.272
TỔNG CỘNG	7.280.860.944.447	7.356.019.345.496

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

9. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)

(*) 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:
VNĐ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án The River City (i)	5.080.336.167.867	4.699.218.783.894
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.640.757.050.531	1.583.700.770.086
Dự án The EverRich Infinity (iii)	265.116.910.201	800.270.676.987
Dự án Nhà Bè (iv)	225.501.716.621	225.501.716.621
Dự án khác	68.435.189.388	46.910.863.636
TỔNG CỘNG	7.280.147.034.608	7.355.602.811.224

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The River City đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 20.1-20.2).

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 để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 20.2).

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 95.233.685.339 VNĐ (Quý II-2017: 109.692.998.289 VNĐ).

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III-2017 như sau:

(i) Dự án The River City

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng. Dự án này đã xây dựng xong phần móng cọc Block A, C, D và đang thi công móng cọc Block L. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III-2017, khối nhà C đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Việc kinh doanh dự án đang tạm dừng do điều chỉnh thiết kế của toàn bộ dự án.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III-2017, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường. Khu nhà ở cao tầng của dự án The EverRich 3 đã được chuyển nhượng thành công.

(iii) Dự án The EverRich Infinity

Dự án này tọa lạc tại số 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này là tiền chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án đã hoàn thành và tiến hành bàn giao cho khách hàng theo tiến độ.

(iv) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III-2017, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.290.743.387	5.226.419.538	7.517.162.925
Mua trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	2.290.743.387	5.226.419.538	7.517.162.925
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(2.208.379.745)	(3.013.859.946)	(5.222.239.691)
Hao mòn trong kỳ	(38.727.270)	(348.967.278)	(387.694.548)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	(2.247.107.015)	(3.362.827.224)	(5.609.934.239)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	82.363.642	2.212.559.592	2.294.923.234
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	43.636.372	1.863.592.314	1.907.228.686

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	718.481.036	718.481.036
Mua trong kỳ	5.059.556.440	1.250.000.000	6.309.556.440
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	5.059.556.440	1.968.481.036	7.028.037.476
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	(718.481.036)	(718.481.036)
Hao mòn trong kỳ	(77.706.495)	(69.444.444)	(147.150.939)
Điều chỉnh khấu hao tài sản	(733.894.675)	-	(733.894.675)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	(811.601.170)	(787.925.480)	(1.599.526.650)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	4.247.955.270	1.180.555.556	5.428.510.826

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Công ty là quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VND tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	125.506.529.431	69.217.297.281	194.723.826.712
Giảm trong kỳ	(5.059.556.440)	-	(5.059.556.440)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	120.446.972.991	69.217.297.281	189.664.270.272
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(733.894.675)	(437.425.010)	(1.171.319.685)
Hao mòn trong kỳ	-	(25.800.003)	(25.800.003)
Điều chỉnh khấu hao tài sản	733.894.675	-	733.894.675
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	-	(463.225.013)	(463.225.013)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	124.772.634.756	68.779.872.271	193.552.507.027
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	120.446.972.991	68.754.072.268	189.201.045.259

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của Công ty là quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, 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 09 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 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
Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng	-	433.675.000
Khác	12.248.531.634	7.286.668.009
TỔNG CỘNG	65.981.011.368	61.122.822.743

14. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT				
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	%	Số tiền	%	Số tiền
		VNĐ		VNĐ
Công ty CP PT BĐS Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD") (i)	48.00	45.000.000.000	48.00	45.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang (ĐGKG) (ii)	49.00	176.000.000.000	49.00	176.000.000.000
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh (ĐGKH) (iii)	49.00	75.000.000.000	49.00	75.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BĐS Phú Hưng	49.90	(3.614.443.554)	49.90	(1.929.712.232)
TỔNG CỘNG		292.385.556.446		294.070.287.768

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

- (i) PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Trụ sở chính đăng ký của PĐAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.
- (ii) ĐGKG là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của ĐGKG tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐGKG là kinh doanh bất động sản.
- (iii) ĐGKH là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của ĐGKH tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐGKH là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III-2017, khoản đầu tư vào các công ty liên kết trên được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do các công ty này đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Toàn Thuận Phát	73.078.840.454	73.167.379.721
Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Quang	-	2.220.623.352
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	30.568.303.434	1.271.436.250
Cty CP Hợp Tác Kinh Tế và XNK Savimex	-	3.795.028.073
Khác	10.141.559.827	16.554.761.159
TỔNG CỘNG	113.788.703.715	97.009.228.555

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bên thứ ba	1.617.555.064.688	566.586.623.102
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.617.555.064.688	616.586.623.102

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải nộp	42.312.124.877	52.316.569.712
Thuế TNDN	31.597.325.731	43.563.733.166
Thuế giá trị gia tăng	10.026.723.494	3.400.146.492
Thuế thu nhập cá nhân	688.075.652	5.123.812.400
Thuế khác	-	228.877.654
Phải thu	11.913.503.984	1.788.509.068
Thuế TNDN	11.864.463.984	1.788.469.068
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	49.040.000	40.000
GIÁ TRỊ THUẦN	30.398.620.893	50.528.060.644

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	496.565.937.522	445.223.814.189
Chi phí xây dựng	17.572.588.933	26.390.723.463
Chi phí lãi vay	463.331.659.628	409.023.483.884
Hỗ trợ lãi vay phải trả	-	4.826.701.279
Chi phí môi giới, bán hàng	15.472.488.961	2.997.284.563
Chi phí khác	189.200.000	1.985.621.000
Dài hạn	2.020.888.712.889	1.834.689.406.876
Chi phí lãi vay	2.020.888.712.889	1.834.689.406.876
TỔNG CỘNG	2.517.454.650.411	2.279.913.221.065

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	347.684.771.308	21.574.500.158
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	48.586.083.310	18.794.751.245
Phải trả cho khách hàng	2.273.519.213	2.748.548.913
Phải trả các bên liên quan	296.590.907.785	-
Khác	234.261.000	31.200.000
Dài hạn	296.916.680.739	278.513.801.294
Ký quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	26.916.680.739	8.513.801.294
TỔNG CỘNG	644.601.452.047	300.088.301.452

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III-2017, số dư của Hợp đồng HTKD này là 270.000.000.000 VNĐ.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

20. VAY VÀ NỢ

		VND
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)	47.196.419.134	434.359.131.796
Vay từ bên khác (i)	47.196.419.134	47.775.085.539
Vay dài hạn đến hạn trả	-	386.584.046.257
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20.2)	2.201.188.650.000	2.807.288.002.150
Trái phiếu phát hành (i)	2.051.188.650.000	2.051.922.650.000
Vay từ các cá nhân (ii)	150.000.000.000	155.600.000.000
Vay từ ngân hàng (iii)	-	599.765.352.150
TỔNG CỘNG	<u>2.248.385.069.134</u>	<u>3.241.647.133.946</u>
Trong đó:		
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	5.300.000.000	5.300.000.000

20.1 Vay ngắn hạn

(i) Vay từ bên khác

Một khoản vay từ một công ty có số dư nợ vay là 47.196.419.134 VND. Khoản vay này nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay này không có thời hạn hoàn trả cố định.

20.2 Vay dài hạn

(i) Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng Dự án The River City và Dự án The EverRich 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 30 tháng 09 năm 2017 như sau:

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(i) Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Trái chủ	Giá trị VNĐ	Mệnh giá VNĐ/trái phiếu	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín				
01/TP-2011/PĐ-TT	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
02/TP-2011/PĐ-TT	240.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
06/PĐ/HĐ-TP	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến				
04/TP-2011/PĐ-BC	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-2011/PĐ-TPL	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
ông ty TNHH Một thành viên Dịch vụ quản lý Toàn Tâm				
05/TP-2011/PĐ-BC	200.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL	49.266.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
05/PĐ/HĐ-TP	10.722.650.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành				
01/TP-HĐ/2012/PĐ-XT	311.400.000.000	5.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
TỔNG CỘNG	2.051.188.650.000			

(ii) Vay từ cá nhân

Là khoản vay từ các cá nhân nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty. Các khoản vay cá nhân có thời hạn đến ngày 14 tháng 8 năm 2018 và chịu lãi suất 11.9%/năm

(iii) Vay từ ngân hàng

- Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Đông Á được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án River City với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Công ty bao gồm Dự án River City, Dự án The EverRich 3 và tài trợ vốn lưu động của Công ty. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III-2017, Công ty Phát Đạt đã trả dứt điểm vốn vay cho Ngân hàng Đông Á.
- 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. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý III-2017, Công ty Phát Đạt đã trả dứt điểm vốn gốc và lãi vay cho Ngân hàng Techcombank.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VNĐ				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	242.519.592.739	242.519.592.739
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(100.617.585.500)	(100.617.585.500)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451
Ngày 30 tháng 09 năm 2017					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451
Phát hành cổ phiếu	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	240.032.981.909	240.032.981.909
Trích lập quỹ	-	-	17.300.000.000	(31.700.000.000)	(14.400.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Tặng/giảm khác	-	-	-	(562.100.584)	(562.100.584)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(1.596.000.000)	(1.596.000.000)
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2017	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	292.681.384.700	2.626.984.498.776

Công ty đã trích Quỹ Đầu tư phát triển là 17.300.000.000 đồng; Quỹ Khen thưởng và phúc lợi là 14.400.000.000 đồng; thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2016 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10%/ vốn cổ phần theo Nghị quyết số 01/HĐĐCĐ-NQ.2017 ngày 22/03/2017 của Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2017.

Công ty đã thực hiện tăng vốn bằng việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo quyết định số 06/2017/QĐ-HĐQT ngày 19/04/2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 09 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

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

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016
Doanh thu bán đất nền	-	-
Doanh thu bán căn hộ	499.136.184.475	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.005.477.210	3.105.537.656
TỔNG CỘNG	505.141.661.685	3.105.537.656

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016
Giá vốn đất nền	-	-
Giá vốn căn hộ	314.494.963.339	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.988.184.271	818.181.819
TỔNG CỘNG	317.483.147.610	818.181.819

24. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH (*)

	VNĐ	
	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016
Doanh thu tài chính	71.038.603	31.282.355.560
Lãi tiền gửi	71.038.603	32.355.560
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	31.250.000.000
Chi phí tài chính	-	435.006.666
Chi phí lãi vay	-	435.006.666
Chi phí tài chính khác	-	-

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

	VNĐ	
	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016
Chi phí bán hàng	33.634.527.827	9.301.563.647
Chi phí lương	674.448.686	636.954.050
Chi phí môi giới	27.384.278.474	804.019.800
Chi phí quảng cáo	751.720.021	7.582.999.369
Chi phí bán hàng, tổ chức sự kiện	4.762.228.546	120.441.400
Chi phí khác	61.852.100	157.149.028
Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.622.396.705	10.693.510.117
Chi phí lương	17.950.057.780	5.589.100.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(4.327.661.075)	5.104.409.267
TỔNG CỘNG	47.256.924.532	19.995.073.764

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý III-2017 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III-2017:

	VND	
	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016
Lợi nhuận kế toán trước thuế	143.644.291.076	13.177.275.158
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ	143.644.291.076	13.177.275.158
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	28.722.404.619	2.635.455.032
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	17.827.715.051	5.679.207.445
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	29.235.934.933	2.635.455.032
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(27.330.788.237)	(7.379.775.210)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	19.732.861.747	934.887.267
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	31.597.325.731	5.431.319.729
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	(11.864.463.984)	(4.496.432.462)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý III năm 2017</i>
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	Thuê văn phòng	160.000.000

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý III năm 2017</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	Thuê văn phòng	4.299.947.777
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	ICC	125.000.000.000
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Nguyễn Văn Đạt	Bên liên quan	Mượn tiền	296.590.907.785
<i>Vay</i>			
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Bên liên quan	Vay	1.900.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000
Ông Võ Minh Hân	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000
			<u>5.300.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III-2017 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

	VNĐ	
	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	256.000.000	228.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	2.635.515.000	1.440.000.000
TỔNG CỘNG	2.891.515.000	1.668.000.000

28. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2017, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

- Theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 176.990.222.967 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 309.625.069.08 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.
- Công ty có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương.

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ III-2017

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



Bùi Thị Kim Tron
Người lập



Vũ Quỳnh Hoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2017