



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 riêng Quý IV năm 2015 V/L

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 30

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 7 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 4 năm 2007

24 tháng 5 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 1 năm 2008

29 tháng 2 năm 2008

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

27 tháng 8 năm 2009

4 tháng 12 năm 2009

4 tháng 5 năm 2010

13 tháng 9 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

3 tháng 11 năm 2010

28 tháng 1 năm 2011

11 tháng 8 năm 2011

22 tháng 9 năm 2011

16 tháng 5 năm 2012

15 tháng 8 năm 2012

4 tháng 9 năm 2015

1 tháng 10 năm 2015

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt

Bà Trần Thị Hương

Ông Lê Quang Phúc

Ông Đoàn Viết Đại Từ

Ông Nguyễn Văn Tuấn

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
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên
Bà Nguyễn Ái Linh	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	
Bà Nguyễn Vũ Thiên Diễm	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 14/09/2015)
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 14/09/2015)

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 của Công ty cho quý IV-2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng quý IV-2015 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho quý IV-2015 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ IV - 2015
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.633.764.725.354	5.705.423.520.853
110	I. Tiền	4	30.142.172.804	7.945.617.347
111	1. Tiền		30.142.172.804	7.945.617.347
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		561.828.667.532	280.323.210.788
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	327.359.282.164	157.246.562.636
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	227.745.952.999	77.261.841.392
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	7.887.673.698	46.988.585.997
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
140	III. Hàng tồn kho	8	6.029.739.625.767	5.413.249.787.550
141	1. Hàng tồn kho		6.029.739.625.767	5.413.249.787.550
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		12.054.259.251	3.904.905.168
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.413.711.285	853.499.510
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	4.315.696.080	1.422.547.851
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.324.851.886	1.628.857.807
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.550.047.646.164	347.562.762.802
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		260.323.790.000	47.320.000.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	72.602.190.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	187.721.600.000	47.320.000.000
220	II. Tài sản cố định		427.312.582	761.944.587
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	427.312.582	753.617.992
222	Nguyên giá		5.311.562.923	5.102.472.014
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.884.250.341)	(4.348.854.022)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	8.326.595
228	Nguyên giá		718.481.036	718.481.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(718.481.036)	(710.154.441)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	118.154.255.339	118.292.264.003
231	1. Nguyên giá		119.059.556.440	119.059.556.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(905.301.101)	(767.292.437)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		115.821.087.488	83.113.146.866
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	115.821.087.488	83.113.146.866
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		2.039.500.000.000	97.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	13	1.691.500.000.000	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14	348.000.000.000	97.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.821.200.755	1.075.407.346
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		15.821.200.755	1.075.407.346
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.183.812.371.518	6.052.986.283.655

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ IV - 2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.909.937.475.446	4.584.692.193.352
310	I. Nợ ngắn hạn		3.173.433.284.348	1.126.777.100.122
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	150.834.782.937	46.616.226.171
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.992.848.768.234	96.417.446.886
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	24.147.419.345	4.038.879.922
314	4. Phải trả người lao động		1.616.034.550	1.464.982.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	359.114.711.542	212.598.888.569
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	161.401.285.803	145.280.674.262
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	478.410.596.000	612.681.096.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.059.685.937	7.678.906.312
330	II. Nợ dài hạn		3.736.504.191.098	3.457.915.093.230
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.214.142.883.571	1.028.772.959.703
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	278.488.657.527	272.219.673.527
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	2.243.872.650.000	2.156.922.460.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.273.874.896.072	1.468.294.090.303
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.273.874.896.072	1.468.294.090.303
411	1. Vốn cổ phần		2.018.099.710.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		76.113.584.076	73.113.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		167.661.601.996	81.180.506.227
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		10.080.796.227	40.420.209.254
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		157.580.805.769	40.760.296.973
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.183.812.371.518	6.052.986.283.655



Phạm Quang Trung
Người lập



Ngô Thủy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ IV-2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	51.239.897.816	320.264.677.912	402.513.917.114	415.281.644.802
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(38.069.693.062)	(270.079.769.300)	(256.222.126.422)	(336.840.975.332)
20	3. Lợi nhuận gộp		13.170.204.754	50.184.908.612	146.291.790.692	78.440.669.470
21	4. Doanh thu tài chính	24	220.063.353.248	21.275.241	220.361.610.375	52.175.496
22	5. Chi phí tài chính	24	(120.859.481.311)	(383.333.334)	(121.996.981.311)	(1.520.833.334)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(383.333.334)	(383.333.334)	(1.520.833.334)	(1.520.833.334)
24	6. Chi phí bán hàng	25	(3.276.787.979)	(450.131.276)	(12.742.504.826)	(2.808.443.665)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(7.860.747.673)	(6.347.696.398)	(29.989.530.855)	(22.138.477.226)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		101.236.541.039	43.025.022.845	201.924.384.075	52.025.090.741
31	9. Thu nhập khác		1.110.727.275	1.448.000	1.800.014.401	1.528.101.023
32	10. Chi phí khác		(544.285.603)		(589.298.848)	(11.500.002)
40	11. Lợi nhuận khác		566.441.672	1.448.000	1.210.715.553	1.516.601.021
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		101.802.982.711	43.026.470.845	203.135.099.628	53.541.691.762
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(22.396.656.196)	(8.782.196.237)	(44.689.721.918)	(8.859.077.318)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(683.627.349)		(3.040.317.471)
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		79.406.326.515	33.560.647.259	158.445.377.710	41.642.296.973
70	16. Lãi trên cổ phiếu		393	258	785	320



Phạm Quang Trung
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ IV-2015
ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		101.802.982.711	43.026.470.845
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9,10,11	165.532.103	178.904.595
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(99.587.205.270)	(21.275.241)
06	Chi phí lãi vay		383.333.333	383.333.334
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.764.642.877	43.567.433.533
09	Tăng các khoản phải thu		(3.835.113.018)	(77.630.395.147)
10	Giảm hàng tồn kho		(316.373.298.483)	85.653.058.315
11	Giảm các khoản phải trả		76.183.648.684	(76.742.747.342)
12	Tăng chi phí trả trước		(8.412.009.583)	(345.686.226)
13	Tiền lãi vay đã trả		(533.985.250)	(476.972.751)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26	(7.508.567.305)	(228.120.333)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	24.840.081.042
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.164.801.964)	(292.369.900)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(259.879.484.042)	(1.655.718.809)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		79.276.279.536	(2.906.009.770)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		131.000.000.000	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		99.587.205.270	21.275.241
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		309.863.484.806	(2.884.734.529)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(59.000.000.000)	(819.904.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(59.000.000.000)	(819.904.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ IV-2015

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(9.015.999.236)	(5.360.357.338)
60	Tiền đầu kỳ		39.158.172.040	13.305.974.685
70	Tiền cuối kỳ	4	30.142.172.804	7.945.617.347



Phạm Quang Trung
Người lập

Ngày 29 tháng 1 năm 2016



Ngô Thúy Vân
Kê toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 106 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 84).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng quý IV-2015 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý IV-2015 và lưu chuyển tiền tệ riêng quý IV-2015 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13 của báo cáo tài chính riêng quý IV-2015 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2015 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng quý IV-2015 cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 của Nhóm Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý IV-2015 của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo tài chính quý IV-2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200").

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200 thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính riêng của Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại số liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 29.

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.7 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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.8 *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.

3.9 *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.

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Dự phòng các khoản đầu tư góp vốn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.15 Thông tin theo bộ phận

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

3.16 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 bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho các hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

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

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

4. TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tiền mặt	2.157.916.176	310.293.261
Tiền gửi ngân hàng	27.984.256.628	7.635.324.086
TỔNG CỘNG	30.142.172.804	7.945.617.347

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn	327.359.282.164	157.246.562.636
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	52.902.440.578	58.987.425.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	23.313.010.000	35.988.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M	195.000.000.000	-
Khác	56.143.831.586	62.271.137.636
Dài hạn	72.602.190.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	72.602.190.000	-
TỔNG CỘNG	399.961.472.164	157.246.562.636
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
GIÁ TRỊ THUẦN	398.797.230.835	156.072.783.399

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	103.994.304.928	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Đức Khải	73.000.000.000	15.000.000.000
Khác	34.708.796.391	30.261.841.392
TỔNG CỘNG	227.745.952.999	77.261.841.392

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn	7.887.673.698	46.988.585.997
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	-	42.500.000.000
Khác	7.887.673.698	4.488.585.997
Dài hạn	187.721.600.000	47.320.000.000
Ký quỹ	-	47.320.000.000
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	40.721.600.000	-
Hợp tác đầu tư (*)	147.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	195.609.273.698	94.308.585.997

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(*) Đây là khoản đầu tư theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư với:

- Công ty TNHH Đoàn Ánh Dương để thực hiện Dự án Khu Bảo tàng cổ vật kết hợp du lịch sinh thái tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang; và
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc thực hiện Dự án Khu chung cư cao tầng tại 132 Bến Vân Đồn, Quận 4, Tp. HCM.

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bất động sản (*)	6.029.312.033.063	5.412.787.176.478
Hàng hóa	427.592.704	462.611.072
TÓNG CỘNG	6.029.739.625.767	5.413.249.787.550

(*) 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 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Dự án The EverRich 2 (i)	3.995.746.890.553	3.591.291.766.780
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.562.343.558.530	1.571.237.597.085
Dự án The EverRich Infinity (iii)	220.963.771.367	-
Dự án Nhà Bè (iv)	225.477.448.977	225.477.448.977
Dự án Long Thạnh Mỹ (v)	24.780.363.636	24.780.363.636
TÓNG CỘNG	6.029.739.625.767	5.412.787.176.478

Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 20.1). Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 3 đã được thế chấp để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Công ty (Thuyết minh số 20.2).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong quý là 102.529.322.831 VNĐ (quý IV-2014: 103.956.344.916 VNĐ).

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

(i) *Dự án The EverRich 2*

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 kỳ của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng của dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, khối nhà B đã hoàn thành phần thô đến tầng mười hai, khối nhà C đã hoàn thành và một số căn hộ khách hàng đăng ký mua đã được bàn giao, Công ty đang tiếp tục thực hiện việc kinh doanh và phát triển Dự án The EverRich 2.

(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, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc bán, đồng thời khối nhà A của khu chung cư cao tầng đã xong phần móng cọc, đang chuẩn bị xây dựng các tầng hầm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(iii) Dự án The EverRich Infinity

Dự án này tọa lạc tại số 290 Đường An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối quý của dự án này chủ yếu bao gồm tiền nhận chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc quý, dự án đã được khởi công xây dựng và đã mở bán.

(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, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(v) Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
Mua trong kỳ	109.090.909	100.000.000	209.090.909
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.244.925.203	3.066.637.720	5.311.562.923
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	2.760.136.559	32.000.000	2.792.136.559
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(2.122.035.007)	(2.226.819.015)	(4.348.854.022)
Hao mòn trong kỳ	(41.072.013)	(494.324.306)	(535.396.319)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(2.163.107.020)	(2.721.143.321)	(4.884.250.341)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	13.799.287	739.818.705	753.617.992
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	81.818.183	345.494.399	427.312.582

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	718.481.036
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	718.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(710.154.441)
Hao mòn trong kỳ	(8.326.595)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(718.481.036)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	8.326.595
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	118.199.556.440	860.000.000	119.059.556.440
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(526.677.355)	(240.615.082)	(767.292.437)
Hao mòn trong kỳ	(103.608.660)	(34.400.004)	(138.008.664)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(630.286.015)	(275.015.086)	(905.301.101)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	117.672.879.085	619.384.918	118.292.264.003
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	117.569.270.425	584.984.914	118.154.255.339

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

- 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; và
- quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh (*)	-	49.150.787.835
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.505.188.000
Khác	85.315.899.488	3.457.171.031
TỔNG CỘNG	115.821.087.488	83.113.146.866

(*) Dự án Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh đã được Công ty dùng để góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Đạt Nha Trang ("PDNT") trong quý IV-2015 và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 13/11/2015. Cũng trong quý này, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần của mình tại PDNT cho Công ty Cổ phần Đầu tư TNHH TMDV T.A.M.

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế và tư vấn của dự án đã được vốn hóa trong quý là 51.673.333 VNĐ (cho quý IV năm 2014 là 204.126.150 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</u>	
	%	Số tiền (VNĐ)	%	Số tiền (VNĐ)
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát ("Hiệp Phát") (*)	99,5	1.691.500.000.000	-	-

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

Công ty đã mua lại 99,5% quyền sở hữu của các chủ sở hữu và thực hiện tăng vốn điều lệ của Hiệp Phát từ 5.000.000.000 VNĐ lên 1.700.000.000.000 VNĐ và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa phê duyệt theo GCNĐKKD số 3400803310 thay đổi lần tám, cấp ngày 22 tháng 6 năm 2015.

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	<u>Ngày 30 tháng 9 năm 2015</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</u>	
	%	Số tiền (VNĐ)	%	Số tiền (VNĐ)
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML") (i)	20,00	52.000.000.000	20,00	52.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD") (ii)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang (ĐGKG) (iii)	49,00	176.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh (ĐGKH) (iv)	49,00	75.000.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		348.000.000.000		97.000.000.000

(i) CML là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1201465247 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28 tháng 2 năm 2014. Trụ sở chính đăng ký của CML tọa lạc tại 2075 Hồng Rạng, Xã Bình Đông, Thị xã Gò Công, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của CML là đầu tư xây dựng cầu đường.

(ii) 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.

(iii) 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.

(iv) 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 IV-2015, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	66.920.496.274	13.536.762.032
Công ty Tài nguyên Canasia Pte. Ltd	10.558.088.447	10.558.088.447
Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Quang	4.001.381.734	5.631.836.764
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	27.785.396.533	7.787.387.310
Khác	41.569.419.949	9.102.151.618
TỔNG CỘNG	150.834.782.937	46.616.226.171

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 Dự án The EverRich 2; đất nền và căn hộ của Dự án The EverRich 3, căn hộ của Dự án The EverRich Infinity.

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Phải nộp	24.147.419.345	4.038.879.922
Thuế TNDN	23.997.373.334	3.881.148.122
Thuế thu nhập cá nhân	150.046.011	157.731.800
Phải thu	6.640.547.966	3.051.405.658
Thuế TNDN	2.324.851.886	1.628.857.807
Thuế giá trị gia tăng	4.315.696.080	1.422.547.851
GIÁ TRỊ THUẦN	17.506.871.379	987.474.264

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn	359.114.711.542	212.598.888.569
Chi phí lãi vay	334.975.738.541	105.243.313.041
Chi phí xây dựng	15.872.865.646	107.010.849.692
Chi phí khác	8.266.107.355	344.725.836
Dài hạn	1.214.142.883.571	1.028.772.959.703
Chi phí lãi vay	1.214.142.883.571	1.028.772.959.703
TỔNG CỘNG	1.573.257.595.113	1.241.371.848.272

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn	161.401.285.803	145.280.674.262
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 28)	4.975.000.000	46.501.572.000
Ký quỹ từ các công ty môi giới bất động sản	89.836.896.000	72.425.753.000
Chi phí bảo trì và ký quỹ của các dự án	17.625.993.857	19.001.003.887
Phải trả cho khách hàng	1.424.229.700	5.712.708.120
Phải trả cho đối tác	47.196.419.134	-
Khác	342.747.112	1.639.637.255
Dài hạn	278.488.657.527	272.219.673.527
Ký quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	8.488.657.527	2.219.673.527
TỔNG CỘNG	439.889.943.330	417.500.347.789

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐHTKD có thời hạn 3 năm 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 484 căn hộ ở khối nhà E và khối nhà L thuộc Dự án The EverRich 2 ("các căn hộ"). Theo Phụ lục 05 của HĐ HTKD ngày 01 tháng 04 năm 2015, HĐHTKD được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Toàn Tâm có thể:

- nhận lại phần đầu tư ban đầu và phần lợi nhuận được xác định theo mức lãi suất bằng với lãi suất thực tế khoản vay trung hạn được công bố bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á tại ngày đáo hạn; hoặc
- chuyển đổi thành quyền mua căn hộ với mức giá bằng 80% giá bán được công bố bởi Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư của HĐ HTKD này là 270.000.000.000 VNĐ.

20. VAY VÀ NỢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)	478.410.596.000	612.681.096.000
Vay từ ngân hàng (i)	50.000.000.000	17.560.000.000
Vay từ các cá nhân (ii)	-	64.000.000.000
Vay từ bên khác	20.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	408.410.596.000	531.121.096.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20.2)	2.243.872.650.000	2.156.922.460.000
Trái phiếu phát hành (i)	2.051.922.650.000	2.064.120.460.000
Vay từ các cá nhân (ii)	155.600.000.000	-
Vay từ ngân hàng (iii)	36.350.000.000	92.802.000.000
TỔNG CỘNG	2.722.283.246.000	2.769.603.556.000

20.1 Vay ngắn hạn

i. Vay từ ngân hàng

Các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo giấy nhận nợ số H4502/1 và H4503/1 và có thời hạn vay đến ngày 9 tháng 2 năm 2016 nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng Dự án The EverRich 2. Khoản vay này chịu lãi suất là 9%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất (112.585 m²) và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuộc dự án The EverRich 2 tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 30 tháng 09 năm 2015, số dư nợ vay lần lượt là 49.500.000.000 VNĐ và 500.000.000 VNĐ.

ii. Vay từ bên khác

Đây là khoản vay không có thời hạn từ một công ty. Khoản vay này nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty và chịu lãi suất 10%/năm.

20.2 Vay và nợ dài hạn

i. Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng Dự án The EverRich 2 và Dự án The EverRich 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

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

ii Vay từ cá nhân

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

iii Vay từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay được thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 2 từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Công ty bao gồm Dự án The EverRich 2, Dự án The EverRich 3 và tài trợ vốn lưu động của Công ty.

Chi tiết của các khoản vay này như sau (trang tiếp theo):

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

iii. Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ (VNĐ)	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	47.179.096.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	172.984.500.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	132.680.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3509/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	55.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	24.930.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2015	15
Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30 tháng 5 năm 2014	1.500.000.000	3 năm kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 6 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15
Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	1.070.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15
Hợp đồng vay số H3534/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	5.650.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15
TỔNG CỘNG	444.760.596.000		
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	408.410.596.000		

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2014					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	40.420.209.254	1.427.533.793.330
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	41.642.296.973	41.642.296.973
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	81.180.506.227	1.468.294.090.303
Ngày 31 tháng 12 năm 2015					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	81.180.506.227	1.468.294.090.303
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	158.462.805.769	158.462.805.769
Chi trả cổ tức	65.099.710.000	-	-	(65.099.710.000)	-
Trích lập quỹ	-	-	3.000.000.000	(6.000.000.000)	(3.000.000.000)
Tăng vốn cổ phần	651.000.000.000	-	-	-	651.000.000.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.018.099.710.000	12.000.000.000	76.113.584.076	167.661.601.996	2.273.874.896.072

Vào ngày 5 tháng 8 năm 2015, Công ty đã hoàn thành việc niêm yết thêm 6.509.971 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông như đã trình bày ở trên.

Vào ngày 17 tháng 9 năm 2015, Công ty cũng đã thực hiện xong việc phát hành 65.100.000 cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ.

Theo đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng từ 1.302.000.000.000 VNĐ lên 2.018.099.710.000 VNĐ vào cuối quý, đồng thời, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan đến việc tăng vốn này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	201.809.971	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	201.809.971	130.200.000
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ (2014: 10.000 VNĐ).		

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Doanh thu bán đất nền	23.645.137.241	-
Doanh thu bán căn hộ	25.866.689.303	318.632.794.276
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.728.071.272	1.631.883.636
TỔNG CỘNG	51.239.897.816	320.264.677.912

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Giá vốn đất nền	16.193.844.078	-
Giá vốn căn hộ	21.866.633.624	270.072.397.012
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.215.360	7.372.288
TỔNG CỘNG	38.069.693.062	270.079.769.300

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

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Doanh thu tài chính	220.063.353.248	21.275.241
Lãi tiền gửi	63.353.248	16.877.131
Doanh thu chuyển nhượng vốn đầu tư	220.000.000.000	-
Lãi khác	-	4.398.110
Chi phí tài chính	120.859.481.311	383.333.334
Chi phí lãi vay	383.333.333	383.333.334
Chi phí đầu tư tài chính	120.476.147.978	-

Đây là khoản doanh thu và chi phí liên quan đến khoản đầu tư vào dự án Westin Cam Ranh. Khoản này đã được dùng góp vốn vào một Công ty tại Cam Ranh sau đó được bán lại cho một Công ty khác. Xin xem thêm Thuyết minh số 12.

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

	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Chi phí bán hàng	3.276.787.979	450.131.276
Chi phí lương	406.116.900	124.909.450
Phân bổ chi phí bán hàng	1.264.778.863	33.758.880
Chi phí môi giới	911.486.865	-
Chi phí khác	694.405.351	291.462.946
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.860.747.673	6.347.696.398
Chi phí lương	4.874.625.010	3.850.755.650
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.986.122.663	2.496.940.748
TỔNG CỘNG	11.137.535.652	6.797.827.674

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% thu nhập chịu thuế.

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

Thuế TNDN hiện hành

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

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

	VNĐ	
	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Lợi nhuận kế toán trước thuế	101.802.982.711	43.026.470.845
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ	101.802.982.711	43.026.470.845
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	22.396.656.196	8.782.196.237
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	6.240.146.954	(6.378.666.670)
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	22.940.941.799	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(7.508.567.305)	(228.120.333)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	21.672.521.448	2.175.409.234
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	23.997.373.334	3.881.148.122
Thuế TNDN nộp trước cuối kỳ	(2.324.851.886)	(1.628.857.807)

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯỚI 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:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
				VNĐ
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát	Công ty con	Góp vốn	1.691.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Anh Dương	Công ty liên kết	Góp vốn	45.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang (ĐGKG)	Công ty liên kết	Góp vốn	176.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh (ĐGKH)	Công ty liên kết	Góp vốn	75.000.000.000	-
Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:				
				VNĐ
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Phải trả				
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát	Công ty con	Trả tiền trước	1.686.525.000.000	-
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	4.475.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Phát	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	500.000.000	-
			1.691.500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

	VNĐ	
	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	933.360.000	725.583.332
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	220.500.000	220.500.000
TỔNG CỘNG	1.153.860.000	946.083.332

29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 946.034.280.880 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 394.587.218.532 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 2014: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương.

30. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng quý IV-2015 do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

	VNĐ		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Số điều chỉnh)	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
Tài sản cố định hữu hình	1.373.002.910	(619.384.918)	753.617.992
- Nguyên giá	5.962.472.014	(860.000.000)	5.102.472.014
- Giá trị hao mòn lũy kế	(4.589.469.104)	240.615.082	(4.348.854.022)
Tài sản cố định vô hình	117.681.205.680	(117.672.879.085)	8.326.595
- Nguyên giá	118.918.037.476	(118.199.556.440)	718.481.036
- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.236.831.796)	526.677.355	(710.154.441)
Bất động sản đầu tư	-	118.292.264.003	118.292.264.003
- Nguyên giá	-	119.059.556.440	119.059.556.440
- Giá trị hao mòn lũy kế	-	(767.292.437)	(767.292.437)
Quỹ đầu tư phát triển	48.742.334.076	24.371.250.000	73.113.584.076
Quỹ dự phòng tài chính	24.371.250.000	(24.371.250.000)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV-2015 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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



Phạm Quang Trung
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016



THE EVER *R*ICH

422 Dao Tri Street, Quarter 1, Phu Thuan Ward, District 7, HCMC

Tel: 84 8 3773 2222 - Fax: 84 8 3773 8908

Email: info@phatdat.com.vn

www.phatdat.com.vn