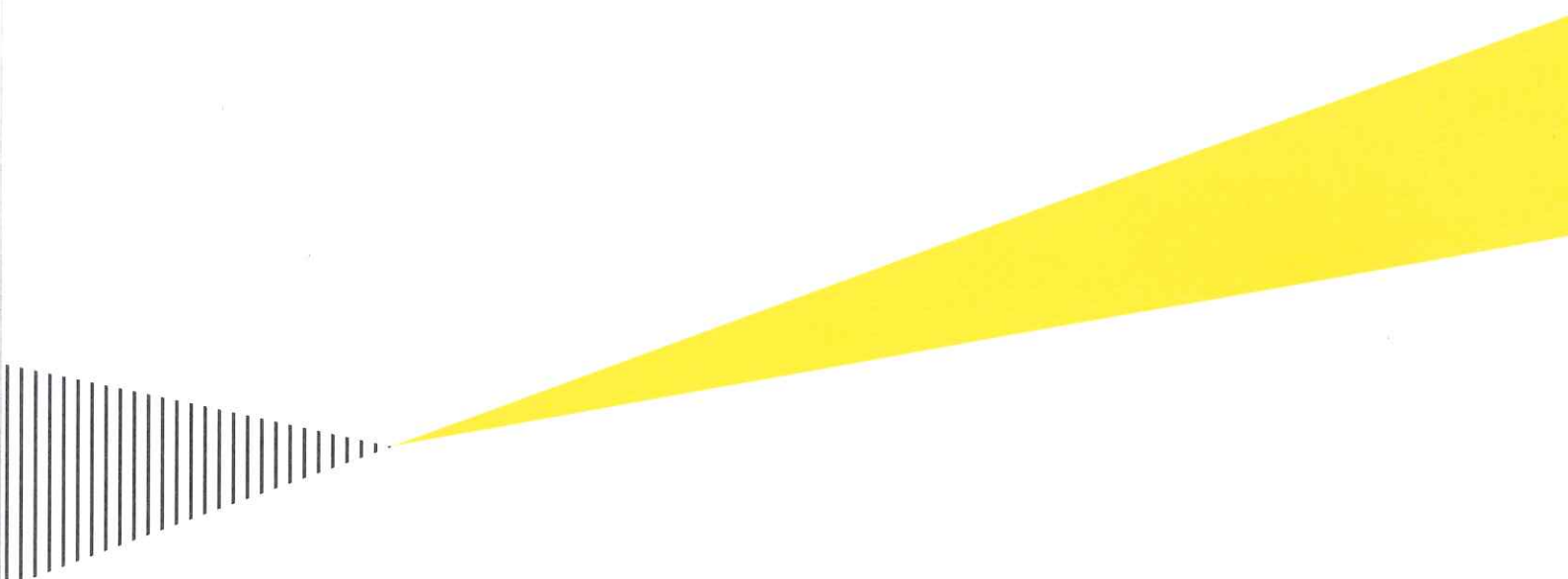


Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



**Building a better
working world**

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
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 40

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 9 năm 2015
Bà Nguyễn Vũ Thiên Diễm	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 9 năm 2015

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016



**Building a better
working world**

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

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

Số tham chiếu: 60822566/17793743-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 11 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2013-004-1

Phạm Thị Cẩm Tú
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.745.183.094.641	5.649.174.388.994
110	I. Tiền	5	31.571.759.556	7.945.617.347
111	1. Tiền		31.571.759.556	7.945.617.347
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		665.869.068.191	224.074.078.929
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	432.576.936.714	143.497.430.777
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	224.811.225.179	77.261.841.392
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	9.645.147.627	4.488.585.997
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
140	III. Hàng tồn kho	9	6.034.608.669.488	5.413.249.787.550
141	1. Hàng tồn kho		6.034.608.669.488	5.413.249.787.550
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		13.133.597.406	3.904.905.168
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.519.569.929	853.499.510
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	5.289.175.591	1.422.547.851
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.324.851.886	1.628.857.807
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		795.651.919.821	403.811.894.661
210	I. Phải thu dài hạn		174.670.731.859	103.569.131.859
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	8.949.131.859	13.749.131.859
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	165.721.600.000	89.820.000.000
220	II. Tài sản cố định		427.312.582	761.944.587
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	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	12	-	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	13	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		137.821.087.488	83.113.146.866
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	137.821.087.488	83.113.146.866
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		345.762.102.225	97.000.000.000
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	15	345.762.102.225	97.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		18.816.430.328	1.075.407.346
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	16.786.332.629	1.075.407.346
269	2. Lợi thế thương mại	4	2.030.097.699	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.540.835.014.462	6.052.986.283.655

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.270.003.100.882	4.584.692.193.352
310	I. Nợ ngắn hạn		1.534.317.891.784	1.126.777.100.122
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	172.951.363.106	46.616.226.171
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	348.089.788.588	96.417.446.886
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	24.300.595.008	4.038.879.922
314	4. Phải trả người lao động		1.799.696.800	1.464.982.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	359.629.711.542	212.598.888.569
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	116.880.035.669	145.280.674.262
320	7. Vay ngắn hạn	21	505.607.015.134	612.681.096.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.059.685.937	7.678.906.312
330	II. Nợ dài hạn		3.735.685.209.098	3.457.915.093.230
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.214.142.883.571	1.028.772.959.703
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	277.669.675.527	272.219.673.527
338	3. Vay dài hạn	21	2.243.872.650.000	2.156.922.460.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.270.831.913.580	1.468.294.090.303
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.270.831.913.580	1.468.294.090.303
411	1. Vốn cổ phần	22.1	2.018.099.710.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22.1	11.680.300.000	12.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	22.1	76.113.584.076	73.113.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	164.926.416.136	81.180.506.227
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước		10.080.796.227	40.420.209.254
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		154.845.619.909	40.760.296.973
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		11.903.368	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.540.835.014.462	6.052.986.283.655


 Phạm Quang Trung
 Người lập


 Ngô Thúy Vân
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	448.649.729.840	415.281.644.802
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	(46.135.812.726)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	402.513.917.114	415.281.644.802
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(256.222.126.422)	(336.840.975.332)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		146.291.790.692	78.440.669.470
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		855.428.930	52.175.496
22	7. Chi phí tài chính		(1.520.833.334)	(1.520.833.334)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.520.833.334)	(1.520.833.334)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	15	(2.237.897.775)	-
25	8. Chi phí bán hàng	25	(12.618.765.861)	(2.808.443.665)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(30.977.012.771)	(22.138.477.226)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		99.792.709.881	52.025.090.741
31	11. Thu nhập khác	26	101.364.748.243	1.528.101.023
32	12. Chi phí khác	26	(589.298.848)	(11.500.002)
40	13. Lợi nhuận khác	26	100.775.449.395	1.516.601.021
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		200.568.159.276	53.541.691.762
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(44.842.897.582)	(8.859.077.318)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	(3.040.317.471)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		155.725.261.694	41.642.296.973
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		155.727.619.909	41.642.296.973
62	19. Lỗ của cổ đông không kiểm soát		(2.358.215)	-
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.3	922	279
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.3	922	279


Phạm Quang Trung
Người lập


Ngô Thủy Vân
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		200.568.159.276	53.541.691.762
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	4, 11, 12, 13	788.578.826	786.222.219
03	Các khoản dự phòng		(9.537.908)	133.112.758
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(98.135.291.740)	(47.777.386)
06	Chi phí lãi vay		1.520.833.334	1.520.833.334
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		104.732.741.788	55.934.082.687
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(441.511.195.217)	244.193.221.544
10	Tăng hàng tồn kho		(385.922.707.749)	(150.311.715.640)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		451.326.503.911	(83.808.672.433)
12	Giảm chi phí trả trước		53.131.370.867	932.519.692
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.469.686.185)	(2.708.885.763)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.1	(25.813.776.389)	(1.237.173.159)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.619.220.375)	(1.567.852.882)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(255.145.969.349)	61.425.524.046
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(127.489.113.555)	(4.972.877.243)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		25.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(250.144.521.513)	(52.000.000.000)
27	Lãi tiền gửi nhận được		849.337.492	47.777.386
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(351.784.297.576)	(56.925.099.857)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	650.680.300.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		410.398.609.134	91.737.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(430.522.500.000)	(95.725.094.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		630.556.409.134	(3.988.094.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		23.626.142.209	512.330.189
60	Tiền đầu năm		7.945.617.347	7.433.287.158
70	Tiền cuối năm	5	31.571.759.556	7.945.617.347



Phạm Quang Trung
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 7 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 4 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 5 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 1 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 2 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 8 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

4 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

4 tháng 5 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 9 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

3 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 1 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 8 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 9 năm 2011

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 5 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 8 năm 2012

Điều chỉnh lần 22

4 tháng 9 năm 2015

Điều chỉnh lần 23

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 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 31 tháng 12 năm 2015 là 147 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 84).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có hai (2) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, trong đó:

- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Luyện Cán Thép Hiệp Phát ("Hiệp Phát")

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tỷ lệ phần vốn góp của Công ty trong Hiệp Phát là 99,5%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- 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 31 tháng 12 năm 2015, 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

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch 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 và được trình bày trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 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.

Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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. Nhóm 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 32.

Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tuy nhiên, việc thay đổi này, xét trên khía cạnh tổng thể, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

3.2 Tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản ("hàng hóa 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 hàng hóa bất động sản 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 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 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 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 năm tài chính. 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.

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 hợp nhất 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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 hợp nhất 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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao*

Khấu hao 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.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 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.

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 khấu hao 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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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.

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

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

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

3.13 *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 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. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của 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 các quỹ dự trữ được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với báo cáo tài chính 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.

3.14 *Các khoản phải trả và chi phí phải trả*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 *Lãi trên cổ phiếu*

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

3.17 *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.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà 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 14 ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao căn hộ.

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Nhận chuyển nhượng phần góp vốn trong Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Luyện Cán Thép Hiệp Phát ("Hiệp Phát")

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2015, Nhóm Công ty đã nhận chuyển nhượng 99,5% phần vốn góp từ chủ sở hữu của Hiệp Phát, 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 điều chỉnh 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.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Hiệp Phát tại ngày mua được trình bày dưới đây.

	VND
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	4.759.267.958
Tiền	855.478.487
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	964.120.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	940.285.072
Phải thu ngắn hạn khác	1.601.957.873
Chi phí trả trước dài hạn	212.792.000
Tài sản dài hạn khác	184.634.526
Nợ phải trả	(1.906.951.322)
Phải trả người bán ngắn hạn	(214.238.072)
Phải trả người lao động	(43.474.250)
Phải trả ngắn hạn khác	(1.649.239.000)
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	2.852.316.636
Cổ đông không kiểm soát	(14.261.583)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	2.136.944.947
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	4.975.000.000

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi thế thương mại như sau:

	VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	-
Cộng: Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	2.136.944.947
Trừ: Phân bổ trong năm	(106.847.248)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.030.097.699

5. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.997.552.097	310.293.261
Tiền gửi ngân hàng	28.574.207.459	7.635.324.086
TỔNG CỘNG	31.571.759.556	7.945.617.347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	432.576.936.714	143.497.430.777
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T.A.M	195.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	72.602.190.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	43.953.308.719	45.238.293.141
Ông Nguyễn Hữu Lộc	23.313.010.000	35.988.000.000
Khác	97.708.427.995	62.271.137.636
Dài hạn	8.949.131.859	13.749.131.859
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	8.949.131.859	13.749.131.859
TỔNG CỘNG	441.526.068.573	157.246.562.636
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
GIÁ TRỊ THUẦN	440.361.827.244	156.072.783.399
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>438.953.879.467</i>	<i>155.720.783.399</i>
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>1.407.947.777</i>	<i>352.000.000</i>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Chi nhánh Công ty TNHH Archetype Việt Nam	16.042.851.680	16.042.851.680
Khác	31.774.068.571	14.218.989.712
TỔNG CỘNG	224.811.225.179	77.261.841.392

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	9.645.147.627	4.488.585.997
Dài hạn	165.721.600.000	89.820.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc (Thuyết minh số 30) (*)	125.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	40.721.600.000	42.500.000.000
Khác	-	47.320.000.000
TỔNG CỘNG	175.366.747.627	94.308.585.997

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(*) 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.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	6.034.181.076.784	5.412.787.176.478
Hàng hóa	427.592.704	462.611.072
TỔNG CỘNG	6.034.608.669.488	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:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	4.000.605.072.874	3.591.291.766.780
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.562.343.558.530	1.571.237.597.085
Dự án Nhà Bè (iii)	225.477.448.977	225.477.448.977
Dự án The EverRich Infinity (iv)	220.974.632.767	-
Dự án Long Thạnh Mỹ (iv)	24.780.363.636	24.780.363.636
TỔNG CỘNG	6.034.181.076.784	5.412.787.176.478

Quyền sử dụng đất và 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 21).

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 Thương mại Cổ phần Đông Á để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 21.2).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong năm là 421.080.714.265 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 415.407.303.684 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm 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 năm tài chính, 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 năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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 phần hầm.

(iii) 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 năm tài chính, 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.

(iv) Dự án The Everich Infinity

Dự án này tọa lạc tại số 290 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này là tiền chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc năm tài chính, dự án đang trong giai đoạn hoàn thành việc xây dựng tầng hầm, đang xây dựng tầng một và bắt đầu mở bán.

(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 năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.519.569.929	853.499.510
Chi phí quảng cáo	3.974.160.696	434.096.546
Khác	1.545.409.233	419.402.964
Dài hạn	16.786.332.629	1.075.407.346
Chi phí hoa hồng môi giới	14.739.317.447	-
Chi phí cải tạo văn phòng	390.437.037	780.874.101
Khác	1.656.578.145	294.533.245
TỔNG CỘNG	22.305.902.558	1.928.906.856

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

			VND
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
Mua trong năm	209.090.909	-	209.090.909
Số cuối năm	2.344.925.203	2.966.637.720	5.311.562.923
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.760.136.559	32.000.000	2.792.136.559
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.122.035.007)	(2.226.819.015)	(4.348.854.022)
Khấu hao trong năm	(41.072.013)	(494.324.306)	(535.396.319)
Số cuối năm	(2.163.107.020)	(2.721.143.321)	(4.884.250.341)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	13.799.287	739.818.705	753.617.992
Số cuối năm	181.818.183	245.494.399	427.312.582

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	718.481.036
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	718.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(710.154.441)
Khấu hao trong năm	(8.326.595)
Số cuối năm	(718.481.036)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	8.326.595
Số cuối năm	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>118.199.556.440</u>	<u>860.000.000</u>	<u>119.059.556.440</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	<u>(526.677.355)</u>	<u>(240.615.082)</u>	<u>(767.292.437)</u>
Khấu hao trong năm	<u>(103.608.660)</u>	<u>(34.400.004)</u>	<u>(138.008.664)</u>
Số cuối năm	<u>(630.286.015)</u>	<u>(275.015.086)</u>	<u>(905.301.101)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>117.672.879.085</u>	<u>619.384.918</u>	<u>118.292.264.003</u>
Số cuối năm	<u>117.569.270.425</u>	<u>584.984.914</u>	<u>118.154.255.339</u>

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

- quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VND tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và
- quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VND tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Khu đất này có thời hạn sử dụng tới năm 2058.

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 và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí đền bù, giải tỏa cho các dự án	133.492.644.184	79.655.975.835
239 Cách Mạng Tháng Tám	80.987.456.184	-
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	52.505.188.000	30.505.188.000
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	-	49.150.787.835
Khác	<u>4.328.443.304</u>	<u>3.457.171.031</u>
TỔNG CỘNG	<u>137.821.087.488</u>	<u>83.113.146.866</u>

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 năm là 584.065.954 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 827.556.647 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền VND	%	Số tiền VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang ("DGKG") (i)	49,00	176.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh ("DGKH") (ii)	49,00	75.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML") (iii)	20,00	49.762.102.225	20,00	52.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD") (iv)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng ("PH") (v)	49,90	-	-	-
TỔNG CỘNG		345.762.102.225		97.000.000.000

- (i) Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKG tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DGKG là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKH tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DGKH là kinh doanh bất động sản.
- (iii) CML là một công ty cổ phần được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam 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.
- (iv) PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam 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.
- (v) Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313558191 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của PH tọa lạc tại 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PH là kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào PH.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:

	DGKG	DGKH	PDAD	MLC	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	-	-	45.000.000.000	52.000.000.000	97.000.000.000
Tăng giá trị đầu tư	176.000.000.000	75.000.000.000	-	-	251.000.000.000
Số cuối năm	176.000.000.000	75.000.000.000	45.000.000.000	52.000.000.000	348.000.000.000
Phản lủy kế lỗ từ công ty liên kết:					
Số đầu năm	-	-	-	-	-
Phản lỗ từ công ty liên kết	-	-	-	(2.237.897.775)	(2.237.897.775)
Số cuối năm	-	-	-	(2.237.897.775)	(2.237.897.775)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	-	45.000.000.000	52.000.000.000	97.000.000.000
Số cuối năm	176.000.000.000	75.000.000.000	45.000.000.000	49.762.102.225	345.762.102.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	66.920.496.274	13.536.762.032
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	47.785.396.533	7.787.387.310
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
Khác	43.686.000.118	9.102.151.618
TỔNG CỘNG	172.951.363.106	46.616.226.171

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	298.089.788.588	96.417.446.886
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	348.089.788.588	96.417.446.886

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế TNDN	3.881.148.122	45.473.327.233	(25.203.926.358)	24.150.548.997
Thuế thu nhập cá nhân	157.731.800	2.211.077.197	(2.218.762.986)	150.046.011
TỔNG CỘNG	4.038.879.922	47.684.404.430	(27.422.689.344)	24.300.595.008
Phải thu				
Thuế TNDN	1.628.857.807	1.184.705.404	(488.711.325)	2.324.851.886
Thuế giá trị gia tăng	1.422.547.851	52.697.275.722	(48.830.647.982)	5.289.175.591
TỔNG CỘNG	3.051.405.658	53.881.981.126	(49.319.359.307)	7.614.027.477

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	359.629.711.542	212.598.888.569
Chi phí lãi vay	334.975.736.541	105.243.313.041
Chi phí xây dựng	23.873.200.001	107.010.849.692
Chi phí khác	780.775.000	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	1.573.772.595.113	1.241.371.848.272

20. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	116.880.035.669	145.280.674.262
Ký quỹ nhận được từ các công ty môi giới bất động sản	87.870.000.000	72.425.753.000
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	17.625.993.857	19.001.003.887
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	4.975.000.000	46.501.572.000
Phải trả cho khách hàng	1.424.229.700	5.712.708.120
Khác	4.984.812.112	1.639.637.255
Dài hạn	277.669.675.527	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	7.669.675.527	2.219.673.527
TỔNG CỘNG	394.549.711.196	417.500.347.789

(*) 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 VND với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm") liên quan đến việc phát triển 484 căn hộ ở khối nhà E và khối nhà L thuộc Dự án The EverRich 2 ("các căn hộ"). Theo Phụ lục 05 của HĐHTKD ngày 1 tháng 4 năm 2015, HĐHTKD được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Toàn Tâm có thể:

- nhận lại phần đầu tư ban đầu và phần lợi nhuận được xác định theo mức lãi suất bằng với lãi suất thực tế khoản vay trung hạn được công bố bởi Ngân hàng 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 Nhóm Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)	612.681.096.000	238.648.419.134	(345.722.500.000)	505.607.015.134
Vay từ ngân hàng (i)	17.560.000.000	50.000.000.000	(17.560.000.000)	50.000.000.000
Vay từ các cá nhân	64.000.000.000	35.000.000.000	(99.000.000.000)	-
Vay từ các bên khác (ii)	-	97.196.419.134	(50.000.000.000)	47.196.419.134
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	531.121.096.000	56.452.000.000	(179.162.500.000)	408.410.596.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 21.2)	2.156.922.460.000	228.202.190.000	(141.252.000.000)	2.243.872.650.000
Trái phiếu phát hành (i)	2.064.120.460.000	72.602.190.000	(84.800.000.000)	2.051.922.650.000
Vay từ các cá nhân (ii)	-	155.600.000.000	-	155.600.000.000
Vay từ ngân hàng (iii)	92.802.000.000	-	(56.452.000.000)	36.350.000.000
TỔNG CỘNG	2.769.603.556.000	466.850.609.134	(486.974.500.000)	2.749.479.665.134
Trong đó:				
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	1.700.000.000	-	1.700.000.000

21.1 Vay ngắn hạn

(i) Vay từ ngân hàng

Các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á bao gồm hai khoản vay 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. Các 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.

(ii) 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 Nhóm Công ty và chịu lãi suất 6%/năm. Khoản vay này không có thời hạn hoàn trả cố định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 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 EverRich 2 và Dự án The EverRich 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(iii) Vay từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay 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 2 từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Nhóm Công ty bao gồm Dự án The EverRich 2, Dự án The EverRich 3 và tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối năm	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		
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 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 H3503/12 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 H3534/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	5.650.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả cuối thời hạn vay	10.5
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 6 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11
Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30 tháng 5 năm 2014	1.500.000.000	3 năm kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11
Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	1.070.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	10.5
TỔNG CỘNG	444.760.596.000		
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	408.410.596.000		
Vay dài hạn	36.350.000.000		

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *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	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	41.642.296.973	41.642.296.973
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	81.180.506.227	1.468.294.090.303
Năm nay					
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	81.180.506.227	1.468.294.090.303
Phát hành cổ phiếu	651.000.000.000	(319.700.000)	-	-	650.680.300.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	155.727.619.909	155.727.619.909
Trích lập quỹ	-	-	3.000.000.000	(6.000.000.000)	(3.000.000.000)
Cổ tức công bố	65.099.710.000	-	-	(65.099.710.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
Số cuối năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212

Vào ngày 26 tháng 8 năm 2015, Công ty đã hoàn tất việc chia 5% cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành thêm 65.100.000 cổ phiếu phổ thông với mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND cho các cổ đông hiện hữu của Công ty. Theo đó, tại ngày này, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 1.302.000.000.000 VND lên 2.018.099.710.000 VND và đã được Sở Kế hoạch - Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần 22 và 23 lần lượt vào ngày 4 tháng 9 năm 2015 và ngày 1 tháng 10 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	201.809.971	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	201.809.971	130.200.000
Cổ phiếu phổ thông	201.809.971	130.200.000

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (2014: 10.000 VND).

22.3 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại) (***)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	155.727.619.909	41.642.296.973
Trừ: Thù lao Hội đồng Quản trị	(882.000.000)	(441.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(7.786.380.995)	(3.000.000.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	147.059.238.914	38.201.296.973
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (**)	159.539.560	136.709.971
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND) (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	922	279
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	922	279

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2015 của Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 ngày 27 tháng 3 năm 2015.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 5% cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu (Thuyết minh số 22.1).

(***) Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân năm 2014 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 5% cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu trong năm nay.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	448.649.729.840	415.281.644.802
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	<i>382.889.159.910</i>	<i>75.926.363.636</i>
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>56.351.987.549</i>	<i>332.976.352.075</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>9.408.582.381</i>	<i>6.378.929.091</i>
Trừ:	(46.135.812.726)	-
<i>Hàng bán trả lại</i>	<i>(46.135.812.726)</i>	<i>-</i>
DOANH THU THUẦN	402.513.917.114	415.281.644.802
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất nền</i>	<i>336.804.667.529</i>	<i>75.926.363.636</i>
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>56.351.987.549</i>	<i>332.976.352.075</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>9.357.262.036</i>	<i>6.378.929.091</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	<i>386.906.520.271</i>	<i>413.521.644.802</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	<i>15.607.396.843</i>	<i>1.760.000.000</i>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất nền	206.236.882.314	56.006.500.000
Giá vốn căn hộ	49.950.225.740	280.799.456.964
Giá vốn dịch vụ cung cấp	35.018.368	35.018.368
TỔNG CỘNG	256.222.126.422	336.840.975.332

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	12.618.765.861	2.808.443.665
Chi phí hoa hồng	4.224.781.491	1.715.676.558
Chi phí lương	2.964.004.650	477.548.800
Chi phí khác	5.429.979.720	615.218.307
Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.977.012.771	22.138.477.226
Chi phí lương	19.014.055.624	13.614.683.639
Chi phí khác	11.962.957.147	8.523.793.587
TỔNG CỘNG	43.595.778.632	24.946.920.891

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	101.364.748.243	1.528.101.023
Lãi từ bán tài sản cố định (*)	99.523.852.023	-
Tiền phạt thu được	1.224.720.269	1.436.891.612
Khác	616.175.951	91.209.411
Chi phí khác	(589.298.848)	(11.500.002)
Các khoản phạt	(544.285.603)	(11.500.002)
Khác	(45.013.245)	-
LỢI NHUẬN THUẦN	100.775.449.395	1.516.601.021

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

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	21.936.934.274	14.092.232.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.923.609.697	7.201.343.857
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 4, 11, 12, 13)	788.578.826	786.222.219
Chi phí khác	4.946.655.835	2.867.122.376
TỔNG CỘNG	43.595.778.632	24.946.920.891

28. 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 22% thu nhập chịu thuế.

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

28.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm tài chính hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 năm tài chính 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 các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	200.568.159.276	53.541.691.762
<i>Điều chỉnh:</i>		
Phần lỗ tại công ty liên kết	2.237.897.775	-
Chi phí không được khấu trừ	444.294.554	546.466.366
Thu nhập chịu thuế đã điều chỉnh trước chuyển lỗ	203.250.351.605	54.088.158.128
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản năm trước chuyển sang	-	(13.819.624.867)
Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ	203.250.351.605	40.268.533.261
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	44.842.897.582	8.859.077.318
Thuế TNDN phải nộp (nộp trước) đầu năm	2.252.290.315	(5.369.613.844)
Điều chỉnh khoản trích thiếu theo Quyết định 1956/QĐ-TCT ngày 1 tháng 11 năm 2013	544.285.603	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(25.813.776.389)	(1.237.173.159)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	21.825.697.111	2.252.290.315
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối năm (Thuyết minh số 18)	24.150.548.997	3.881.148.122
Thuế TNDN nộp trước cuối năm (Thuyết minh số 18)	(2.324.851.886)	(1.628.857.807)

28.1 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế của một công ty con trị giá 474.153.792 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Nhóm Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Nhóm Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Nhóm Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Nhóm 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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	268.350.500.000	48.358.572.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang	Công ty liên kết	Góp vốn	176.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh	Công ty liên kết	Góp vốn	75.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Trả trước tiền mua căn hộ	50.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Thương mại Vạn Tài Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	ICC Bán căn hộ Thuê văn phòng	125.000.000.000 13.687.396.843 1.920.000.000	- - 1.760.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	52.250.000	-

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ Phần Thương mại Vạn Tài Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thuế văn phòng	1.407.947.777	352.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ Phần Thương mại Vạn Tài Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	ICC	125.000.000.000	-
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Trả trước tiền mua căn hộ	50.000.000.000	-
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	-	46.501.572.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Cổ đông không kiểm soát của công ty con	Chuyển nhượng vốn	4.475.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Phát	Cổ đông không kiểm soát của công ty con	Chuyển nhượng vốn	500.000.000	-
			4.975.000.000	46.501.572.000
<i>Vay</i>				
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	650.850.000	650.850.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	3.868.535.832	2.747.700.000
TỔNG CỘNG	4.519.385.832	3.398.550.000

31. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

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

		VND	
	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng		946.034.280.880	394.587.218.532
Cam kết góp vốn		172.000.000.000	113.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	113.400.000.000	113.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	49.900.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Điện Gia Khánh	Công ty liên kết	8.300.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Điện Gia Khang	Công ty liên kết	400.000.000	-
TỔNG CỘNG		1.118.034.280.880	507.987.218.532

32. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG DO ÁP DỤNG THÔNG TƯ 200

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG DO ÁP DỤNG THÔNG TƯ 200 (tiếp theo)

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Số đầu năm (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	157.246.562.636	(13.749.131.859)	143.497.430.777
Phải thu ngắn hạn khác	46.932.785.997	(42.444.200.000)	4.488.585.997
Tài sản ngắn hạn khác	55.800.000	(55.800.000)	-
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)
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	13.749.131.859	13.749.131.859
Phải thu dài hạn khác	-	89.820.000.000	89.820.000.000
Tài sản dài hạn khác	47.320.000.000	(47.320.000.000)	-
Chi phí phải trả dài hạn	-	1.028.772.959.703	1.028.772.959.703
Phải trả dài hạn khác	1.300.992.633.230	(1.028.772.959.703)	272.219.673.527
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)	-

	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Năm nay (được trình bày lại)
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT			
Tăng các khoản phải trả	(199.265.787.435)	115.457.115.002	(83.808.672.433)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	132.051.204.522	(132.051.204.522)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(18.161.942.402)	16.594.089.520	(1.567.852.882)

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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



Phạm Quang Trung
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

