

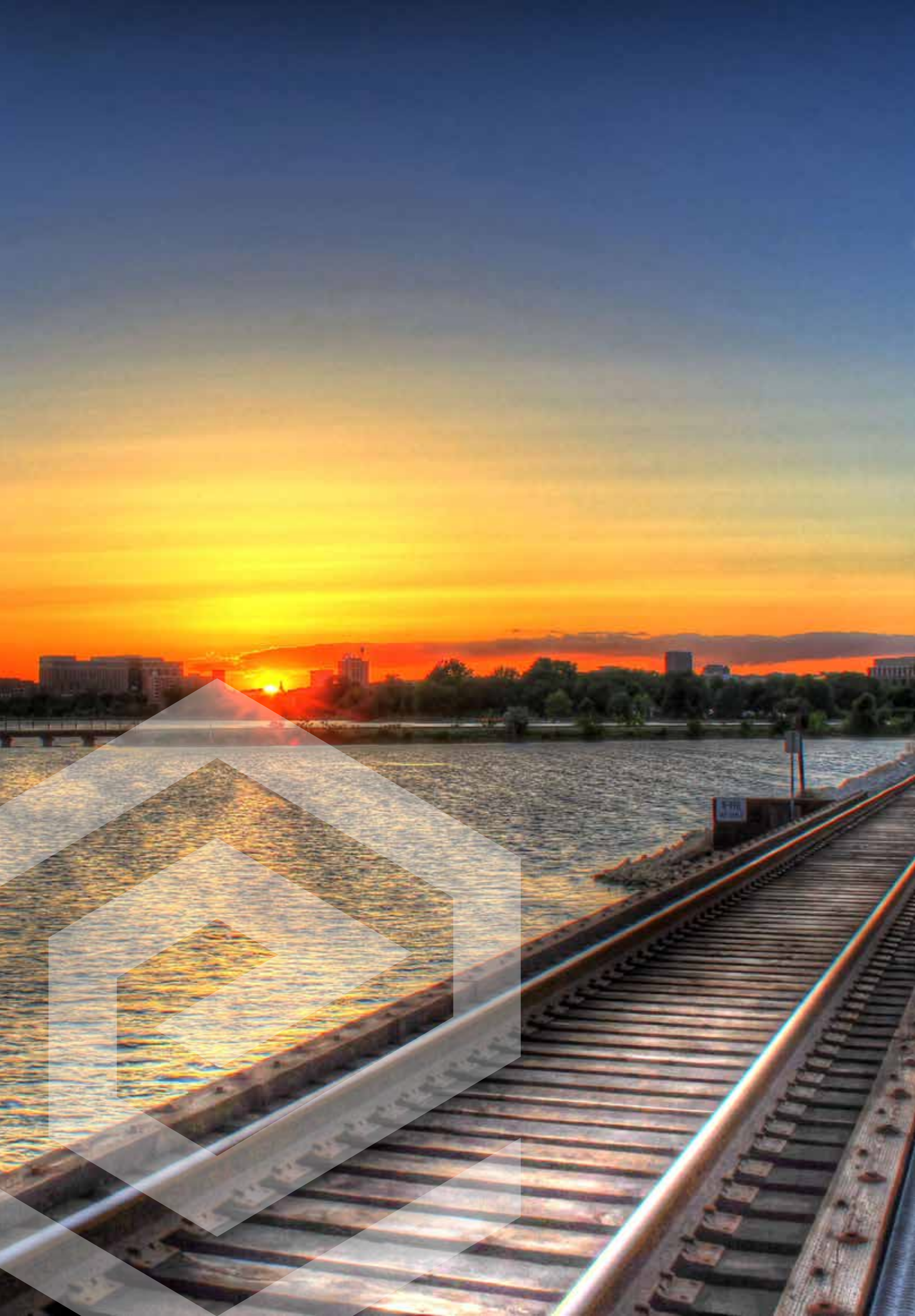


**PHATDAT**  
**CORPORATION**  
Real Estate Development



**ANNUAL REPORT** 2016  
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN





# MỤC LỤC

Trang

Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị	05
<b>TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY</b>	<b>07</b>
Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi	
Lịch sử hình thành và phát triển	
Thông tin tổng quan	
Kết quả hoạt động kinh doanh 2013 - 2017F	
Chỉ số tài chính	
Sự kiện nổi bật	
<b>BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY</b>	<b>19</b>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	
Báo cáo của Ban Kiểm soát	
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc & Kế hoạch thực hiện 2017	
<b>TỔ CHỨC NHÂN SỰ CÔNG TY</b>	<b>33</b>
Sơ đồ cơ cấu tổ chức	
Hội đồng Quản trị	
Ban Kiểm soát	
Ban Tổng Giám đốc	
<b>THÔNG TIN CỔ ĐÔNG</b>	<b>41</b>
Thông tin cổ đông	
Các công ty thành viên, liên kết	
Quản trị doanh nghiệp	
Quản lý rủi ro	
<b>PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>	<b>49</b>
Chiến lược phát triển sản phẩm, quỹ đất	
Các dự án trọng điểm	
Trách nhiệm xã hội	
Thành tích - Giải thưởng đạt được	
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>59</b>
Báo cáo tài chính.	
Thuyết minh báo cáo tài chính	



# THÔNGIỆP

## CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Năm 2016 đã qua đi với nhiều khó khăn và thử thách của thị trường bất động sản Việt Nam. Tuy nhiên, với sự đồng lòng và quyết tâm của của Hội đồng Quản trị (HĐQT), các cấp quản lý và toàn thể nhân viên nên Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Công ty Phát Đạt) đã đạt được kết quả kinh doanh theo đúng kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông năm 2016 đề ra. Từ kết quả này, Tôi cũng như các Thành viên HĐQT cảm thấy rất tự hào và tin tưởng vào sự phát triển vượt bậc của Công ty trong các năm tới. Thay mặt HĐQT và Ban Điều hành, Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý Khách hàng, Cổ đông, Đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên đã tin tưởng, đồng hành cùng Công ty Phát Đạt trong suốt thời gian vừa qua.

Sau thành công của thương hiệu The EverRich Infinity trong năm 2016, Công ty Phát đã có những chuyển biến mạnh mẽ. Ghi nhận những diễn biến tích cực của thị trường trong 2 năm gần đây, Công ty đã thay đổi chiến lược kinh doanh phù hợp với xu hướng mới, trong công tác điều hành kế hoạch hàng năm luôn linh hoạt điều chỉnh để tạo dòng thu nhanh và mang lại hiệu quả cao: thể hiện qua việc tìm kiếm và đầu tư vào các dự án ở những vị trí đắc địa tại trung tâm TP.HCM, có quỹ đất sạch và pháp lý hoàn chỉnh để có thể nhanh chóng đưa vào kinh doanh sau khi xong thủ tục nhận chuyển nhượng; Công ty luôn nghiên cứu đưa ra những sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường, gia tăng thêm tiện ích và nâng tầm chất lượng sống cho khách hàng khi sử dụng sản phẩm của Phát Đạt.

Từ những nỗ lực và kết quả tích cực đã đạt được trong năm 2016, HĐQT cùng Ban Điều hành tin tưởng năm 2017 là

năm phát triển toàn diện của Công ty Phát Đạt trên các lĩnh vực hoạt động đầu tư, kinh doanh, củng cố thương hiệu Phát Đạt – The EverRich trên thị trường bất động sản, tái cơ cấu tổ chức, ổn định và phát triển nguồn nhân lực, ... tạo tiền đề cho việc đầu tư phát triển mạnh mẽ các dự án để mang lại kết quả kinh doanh cao trong các năm tới.

Năm 2017, ngoài việc tập trung thi công xây dựng và kinh doanh những sản phẩm tại các dự án hiện có thì Công ty vẫn tiếp tục tìm kiếm và phát triển các dự án mới có khả năng mang lại nguồn thu nhanh, góp phần gia tăng lợi nhuận. Bên cạnh đó, Công ty Phát Đạt cũng đang xem xét phương án chuyển nhượng một số dự án/quỹ đất nhằm nhanh chóng thu hồi vốn, tập trung trả nợ cho Ngân hàng và các trái chủ để giảm mạnh tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu, mang lại hiệu quả cao cho doanh nghiệp và chủ động nguồn tài chính để tập trung triển khai xây dựng các dự án BT (dự án Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng tại Quận 3, dự án Bệnh viện Chấn thương Chính hình tại Huyện Bình Chánh, ...).

Công ty Phát Đạt sẽ tiếp tục khẳng định vị thế trong lãnh vực đầu tư và phát triển các dự án bất động sản cao cấp tại Việt Nam trong năm 2017 và những năm tiếp theo. Do đó, để có thể hoàn thành tốt mục tiêu và chiến lược kinh doanh của Công ty, HĐQT rất mong tiếp tục nhận được sự đồng thuận và ủng hộ của Quý Cổ đông; sự tin tưởng và tín nhiệm của Quý khách hàng; sự chia sẻ và hỗ trợ của các Đối tác; sự đồng lòng, cam kết, nỗ lực và quyết tâm của Ban Điều hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công ty.

Một lần nữa, xin cảm ơn và kính chúc tất cả Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và đạt nhiều thành công trong năm 2017.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**Chủ tịch HĐQT**



**Nguyễn Văn Đạt**



# PHẦN 1

## TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi  
Lịch sử hình thành và phát triển  
Thông tin tổng quan  
Kết quả hoạt động kinh doanh 2013 - 2017F  
Chỉ số tài chính  
Sự kiện nổi bật

---







# TÂM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## TÂM NHÌN

Trở thành tập đoàn phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam thông qua việc sở hữu các thương hiệu dẫn đầu.

## SỨ MỆNH

Kiến tạo những không gian sống hoàn hảo với kiến trúc độc đáo và chất lượng vượt trội nhằm mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và cộng đồng.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

**Sáng tạo** - Nghĩ đến điều mới và dám thay đổi.

**Cam kết** - Giữ lời hứa với khách hàng, cổ đông, nhân viên và cộng đồng.

**Công bằng** - Đánh giá và hành xử dựa trên các sự kiện và không thiên vị.

**Tôn trọng** - Lắng nghe và chia sẻ các quan điểm khác nhau để phát triển.

## LỢI THẾ CẠNH TRANH

Dịch Vụ Tận Tâm  
Chất Lượng Vượt Trội  
Thiết Kế Độc Đáo

# LỊCH SỬ

## HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

### 2004

Hợp tác đầu tư thực hiện các dự án khu dân cư Trung Sơn tại Huyện Bình Chánh; dự án khu căn hộ cao cấp Sao Mai tại Quận 5, Tp.HCM.

### 2006

Khởi công xây dựng dự án The EverRich 1 tại Quận 11, Tp.HCM, với vốn đầu tư 1.100 tỷ đồng, dự án gồm 2 toà tháp cao 25 tầng bao gồm 5 tầng TTTM, 300 căn hộ cao cấp và 50 văn phòng.

### 2007

Tiếp tục triển khai việc xây dựng The EverRich 1, đồng thời tập trung phát triển quỹ đất cho các dự án mới tại: Quận 7, Quận 9, Nhà Bè, Tp.HCM.

### 2008

Đầu tư resort cao cấp tại Cam Ranh, Hội An và Phú Quốc. Ký hợp đồng với tập đoàn Starwood và Marriott để hình thành dự án The Westin Resort & Spa Cam Ranh, Hội An.

### 2009

Hoàn thành và bàn giao căn hộ dự án The EverRich 1 cho khách hàng vào ngày 15/11/2009, đánh dấu bước phát triển mới trong chiến lược đầu tư các dự án căn hộ cao cấp mang thương hiệu The EverRich. Cũng trong năm 2009 này, Công ty Phát Đạt chính thức ra mắt hệ thống nhận diện thương hiệu với logo và slogan mới nhằm đáp ứng giai đoạn phát triển năng động và chuyên nghiệp hơn trong tương lai.

### 2010

Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu dự án The EverRich 2. Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận từ Phú Mỹ Hưng bắc qua dự án The EverRich 3. Đồng thời vào ngày 30/7/2010, Phát Đạt đã chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HoSE, đánh dấu một bước phát triển mới của Công ty Phát Đạt.

### 2011

Khánh thành cầu Phú Thuận tại phường Tân Phú, Quận 7, kết nối trực tiếp các khu dân cư phía Bắc Quận 7 như: Tân Phú, Phú Thuận ... với khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Đồng thời triển khai thi công dự án The EverRich 3 – Khu biệt thự, căn hộ cao tầng tại phường Tân Phú, Quận 7.

### 2012

Thực hiện các hoạt động xây dựng tại dự án The EverRich 2 để bàn giao cho khách hàng; gấp rút hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đầu tư cần thiết để đưa dự án The EverRich 3 sớm đi vào kinh doanh và tập trung triển khai các dự án trọng tâm. Ngoài ra, Công ty tiếp tục nỗ lực tạo ra các sản phẩm mới phù hợp và các chương trình bán hàng mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư nhằm mang lại các nguồn thu ổn định cho doanh nghiệp.





Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Phát Đạt) được thành lập vào ngày 13/09/2004, ngành nghề kinh doanh là đầu tư phát triển các dự án bất động sản, khách sạn, resort cao cấp, nhà ở, căn hộ, biệt thự...

Tiếp bước chặng đường 12 năm hoạt động bền bỉ và hiệu quả, Phát Đạt tiếp tục tập trung vào sự phát triển bền vững, khẳng định thương hiệu Phát Đạt – The EverRich trên thị trường bất động sản Việt Nam để vững vàng vươn lên vị thế dẫn đầu.

## 2013

Tiếp tục triển khai xây dựng và cất nóc Block C dự án The EverRich 2; đầu tư cơ sở hạ tầng, các hạng mục tạo cảnh quan bên trong dự án The EverRich 3. Bên cạnh đó, Công ty cũng tiến hành nghiên cứu đầu tư một số dự án mới, có nguồn thu ổn định lâu dài.

## 2014

Hoàn thành việc xây dựng Block C - dự án The EverRich 2 và tháng 11/2014 tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Ngày 25/01/2014, tại xã Bình Đông (TX. Gò Công), Bộ Giao thông - Vận tải (GTVT) phối hợp với 2 tỉnh Tiền Giang và Long An long trọng tổ chức lễ khởi công dự án đầu tư xây dựng công trình cầu Mỹ Lợi. Dự án do liên doanh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Công ty bê tông 620 Long An đầu tư thực hiện theo hình thức BOT (xây dựng - kinh doanh - chuyển giao).

Tháng 12/2014: Khởi công xây dựng dự án The Westin Resort & Spa Cam Ranh.

## 2015

Chính thức triển khai xây dựng dự án căn hộ cao cấp The EverRich Infinity tại 290 An Dương Vương, Q.5, TP.HCM.

Lễ thông xe - khánh thành cầu Mỹ Lợi: Sáng 29/8, Bộ GTVT tổ chức thông xe và đưa vào khai thác Dự án đầu tư xây dựng cầu Mỹ Lợi nối Long An và Tiền Giang. (Cầu Mỹ Lợi được xây dựng từ Km33+650 - Km36+543 trên Quốc lộ 50, cách phà Mỹ Lợi khoảng 1km về phía hạ lưu) Tổng mức đầu tư dự án là 1.438 tỷ đồng, trong đó tổng vốn đầu tư BOT là 1.312 tỷ đồng.

## 2016

Mở đầu cho sự phát triển vượt bậc trong năm nay của Phát Đạt là những con số ấn tượng từ dự án River City, do Phát Đạt hợp tác với An Gia Investment – Creed Group cùng phát triển. River City với 4,800 căn hộ trên diện tích 11,25 ha, tổng vốn đầu tư trên 500 triệu USD.

Dự án 239 CMT8 hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M, trong năm 2016 đã đền bù giải tỏa xong 100% diện tích dự án.

Dự án The EverRich Infinity đã hoàn thành đúng tiến độ, tiến hành bàn giao căn hộ cho những khách hàng đầu tiên vào tháng 11/2016.



# CÔNG TY KIỂM TOÁN

## CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 28, Tòa nhà Tài chính Bitexco  
Số 2 Đường Hải Triều, Quận 1, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại : 84 8 3824 5252

Fax : 84 8 3824 5250

# THÔNG TIN LIÊN LẠC

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Địa chỉ : 422 Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 84 8 3773 2222

Fax : 84 8 3773 8908

Website : [www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn)

# THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu : PDR

Địa điểm : Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM - HOSE

Ngày niêm yết : 30/07/2010

Vốn điều lệ : 2.018.099.710.000 đồng

Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng

Tổng số cổ phần : 201.809.971

# KẾT QUẢ KINH DOANH 2013 - 2017F

Năm	DVT	Tài sản	Vốn điều lệ	Doanh thu	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế
2013	VND	5.657.966.115.422	1.302.000.000.000	39.618.336.303	3.864.945.544	2.341.843.404
2014	VND	6.052.986.283.655	1.302.000.000.000	415.281.644.802	53.541.691.762	41.642.296.973
2015	VND	7.540.835.014.462	2.018.099.710.000	402.513.917.114	200.568.159.276	155.725.261.694
2016	VND	9.002.350.043.761	2.018.099.710.000	1.496.665.583.844	304.430.033.216	242.519.592.739
2017F	VND	9.452.468.000.000	2.219.909.681.000	2.008.750.000.000	420.000.000.000	336.000.000.000

## CHỈ SỐ TÀI CHÍNH 2016

TÀI SẢN	:	9.002.350.043.761	VND
DOANH THU	:	1.496.665.583.844	VND
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	:	304.430.033.216	VND



# SỰ KIỆN NỔI BẬT 2016

## PHÁT ĐẠT TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2016

Ngày 25/03/2016, tại khách sạn Nikko 235 Nguyễn Văn Cừ, Quận 1, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Phát Đạt) đã tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2016.

Tại Đại hội, các cổ đông đã tiến hành bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT và 01 thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2013 – 2017, biểu quyết thông qua các nội dung quan trọng như kết quả kinh doanh năm 2015, kế hoạch kinh doanh năm 2016, phương án sử dụng lợi nhuận 2016, sửa đổi và bổ sung điều lệ, ... đồng thời xem xét, thảo luận những vấn đề liên quan đến hoạt động đầu tư phát triển dự án và kinh doanh của Phát Đạt trong năm 2016.



## KHAI TRƯƠNG NHÀ MẪU LỚN NHẤT VIỆT NAM

Vào ngày 25/05/2016, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt – An Gia Investment – Creed Group vừa tổ chức Khai trương nhà mẫu và mở bán dự án River City tại Tp.HCM.

River City được xây dựng trên khu đất có diện tích 11.25 ha với 4,800 căn hộ. Tổng vốn đầu tư 500 triệu USD. Dự án có các

tiện ích nội khu phục vụ cư dân như biển đảo nhân tạo, quảng trường nước và ánh sáng, hồ bơi thác nước hai tầng, đường hoa đi bộ trên không.

Dự án nhận được sự quan tâm rất lớn từ khách hàng và báo chí. Số lượng khách hàng tham dự buổi lễ lên đến hơn 2,000 người.







## TEAM BUILDING VÀ KỶ NIỆM 12 NĂM HOẠT ĐỘNG BỀN BỈ

Ngoài những chuỗi sự kiện kinh doanh bán hàng ấn tượng, năm 2016 ghi dấu ấn 12 năm Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt hoạt động bền bỉ và đầy hiệu quả, Chương trình kết hợp giữa Team Building và mừng Sinh nhật 12 năm của Phát Đạt được tổ chức tại Thành phố Đà Lạt mộng mơ.

Mở đầu Team Building là hoạt động tọa đàm. Đại diện ban Tổng Giám đốc, ông Lê Quang Phúc đã trình bày những định hướng cũng như mục tiêu cụ thể của công ty giai đoạn tới đây. Theo đó, Phát Đạt sẽ tập trung vào việc hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp, phát triển bộ máy nhân sự chú trọng vào chất lượng nhân viên. Đáp ứng chuẩn năng lực của từng cấp quản lý, tạo môi trường làm việc năng động thân thiện nhưng không kém phần chuyên nghiệp và hiệu quả.

Bên cạnh đó, đại diện công ty cũng ghi nhận những đóng góp, quyết tâm cao độ của tất cả các thành viên Phát Đạt và các công ty thành viên thông qua những ý kiến đóng góp nhằm mục đích xây dựng công ty. Thực hiện khát vọng đưa Phát Đạt trở thành 1 trong những công ty phát triển bất động sản hàng đầu tại Việt Nam và vươn ra ngoài thế giới.

Bên cạnh hoạt động tọa đàm, Team Building 2016 lần này còn có nhiều hoạt động tập thể hết sức ý nghĩa nhằm mục đích nâng cao tinh thần đồng đội, đoàn kết gắn bó giữa các phòng ban nói chung và các công ty thành viên nói riêng.

Mỗi trò chơi trong chương trình đều mang một ý nghĩa khác nhau nhưng tất cả đều bám sát chủ đề về sự gắn kết, khối rubik hoàn thiện.

## CHƯƠNG TRÌNH BÁN HÀNG DỰ ÁN THE EVERRICH INFINITY

Ngày 02/10/2016, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức Chương trình bán hàng dự án The EverRich Infinity diễn ra tại Khách sạn New World - 76 Lê Lai, Bến Nghé, Quận 1, Hồ Chí Minh.

Tại sự kiện, ngoài thời gian tư vấn bán hàng tận tình, chu đáo, Phát Đạt còn tổ chức chương trình bốc thăm trúng thưởng và giới thiệu những ưu đãi đặc biệt dành cho khách hàng nhằm khẳng định The EverRich Infinity của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt như là một sứ mạng tiên phong trong việc khẳng định thương hiệu và giá trị chất lượng.



## BÀN GIAO CĂN HỘ DỰ ÁN THE EVERRICH INFINITY

Ngày 09/11/2016, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã tổ chức Lễ bàn giao dự án The EverRich Infinity.

Được khởi công từ năm 2015, dự án The EverRich Infinity đến nay đã hoàn thành đúng tiến độ, từ tháng 11/2016 đã tiến hành bàn giao căn hộ cho những khách hàng đầu tiên. Tại buổi lễ, các khách hàng được dẫn đi tham quan các căn hộ, hoàn tất các thủ tục giấy tờ mua nhà, trao chìa khóa, cúng hoa và quà tặng.





# PHẦN 2

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Báo cáo Hội đồng Quản trị

Báo cáo Ban Kiểm soát

Báo cáo Ban Tổng Giám đốc và Kế hoạch 2017

---

# 2016



# BÁO CÁO

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY**

Thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt trân trọng gửi đến Quý cổ đông Báo cáo về công tác quản trị và điều hành năm 2016, phương hướng và nhiệm vụ của HĐQT năm 2017 với các nội dung chính như sau:

### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2016:

#### 1. Đánh giá tổng quát tình hình thị trường bất động sản (BDS) trong năm 2016:

Tiếp nối sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường BDS trong năm 2015, năm 2016 thị trường vẫn trên đà phát triển và xu hướng này sẽ tiếp tục trong năm 2017. Thị trường BDS Việt Nam đang thu hút các nhà đầu tư vì các yếu tố kinh tế vĩ mô thuận lợi, dân số Việt Nam được đánh giá là dân số trẻ, tập trung nhiều ở các đô thị lớn nên tạo sức cầu lớn và xu hướng chung là các bạn trẻ đang muốn sống độc lập với gia đình. Đồng thời, tỷ suất sinh lợi của việc đầu tư kinh doanh BDS còn hấp dẫn với các nhà đầu tư.

Hiện nay các Chủ đầu tư khó tìm được những dự án đáp ứng yêu cầu về vị trí tốt và pháp lý đầy đủ vì các quy định về thủ tục thực hiện dự án quá phức tạp, các doanh nghiệp phải tốn nhiều thời gian và chi phí để được triển khai dự án, thực tế có nhiều dự án tọa lạc tại vị trí đắc địa thì chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính hoặc vướng thủ tục quy hoạch, đền bù giải tỏa, ... Bên cạnh đó, thị trường BDS Việt Nam vẫn còn non trẻ, sự cạnh tranh trong từng phân khúc rất quyết liệt và quyền quyết định thuộc vào người mua, chính những điều này bắt buộc các Chủ đầu tư phải luôn nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, đưa ra nhiều chính sách bán hàng ưu đãi, hấp dẫn để thu hút khách hàng.

Vì vậy, để tiếp tục duy trì đà phát triển của Công ty trong năm 2016 và các năm tiếp theo, HĐQT Công ty đã định hướng cho Ban Điều hành phải chủ động điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp nhu cầu thị trường, quản lý chi phí hợp lý, kiểm soát rủi ro chặt chẽ, tập trung phát triển các dự án trên quỹ đất hiện có và tìm kiếm các dự án mới để gia tăng hiệu quả cho Công ty và khẳng định thương hiệu Phát Đạt – The EverRich trên thị trường BDS Việt Nam.

#### 2. Tình hình hoạt động của Công ty năm 2016:

Kết thúc năm 2016, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch doanh thu và lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông năm 2016 đề ra, số liệu thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam thực hiện, như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016
Doanh thu bán hàng và dịch vụ	1.300 tỷ đồng	1.496,6 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	300 tỷ đồng	304,4 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	240 tỷ đồng	242,5 tỷ đồng

- Đã thực hiện xong việc chia cổ tức (5%) bằng tiền mặt cho các cổ đông với tổng số tiền là 100,9 tỷ đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016.

- Đã thực hiện việc tái cấu trúc tài chính theo hướng ưu tiên tạo dòng thu để tập trung trả nợ vay cho Ngân hàng Đông Á và tăng tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu.

#### 3. Tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị:

- HĐQT luôn tuân thủ các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ của Công ty và pháp luật hiện hành để chỉ đạo và kiểm soát chặt chẽ các hoạt động đầu tư và kinh doanh của Công ty, thực hiện tốt các mục tiêu, giải pháp đã đề ra. Bên cạnh đó, HĐQT cũng thực hiện quản trị mục tiêu và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Điều hành và các cấp quản lý trong việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông nhằm minh bạch trong công tác quản lý và tăng hiệu quả kinh doanh.

- Năm 2016, HĐQT đã tổ chức 12 cuộc họp định kỳ và bất thường để thảo luận và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền với sự tham dự đầy đủ của 06 thành viên HĐQT. Thông qua các cuộc họp, HĐQT đã ban hành 12 Nghị quyết, Quyết định liên quan đến các lĩnh vực đầu tư, tài chính và tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Các thành viên HĐQT cũng tham gia một số cuộc họp quan trọng của Ban Điều hành và các hoạt động truyền thông nội bộ khác của Công ty nhằm góp ý và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc tổ chức thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị.

- HĐQT luôn duy trì các cuộc họp định kỳ, các Biên bản, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đều dựa trên sự thống nhất của các thành viên và được lưu trữ theo đúng quy định nhằm chỉ đạo và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Điều hành Công ty hoàn thành nhiệm vụ của mình. Thông qua đó, HĐQT đã nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của Công ty và công tác điều hành của Tổng Giám đốc; tổ chức đánh giá định kỳ hàng quý về việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2016; theo dõi và kiểm tra tiến độ/tình hình triển khai các dự án, giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và hệ thống quản lý của Ban Điều hành và toàn thể nhân viên Công ty.

- HĐQT đã mời Ban Kiểm soát tham dự tất cả các cuộc họp định kỳ và bất thường của HĐQT; chủ động cung cấp các thông tin và báo cáo theo quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế Quản trị Công ty cho Ban Kiểm soát. Ban Kiểm soát cũng đã phối hợp với HĐQT và đơn vị kiểm toán độc lập để xem xét và đánh giá tình hình tài chính giữa niên độ và kết thúc năm tài chính của Công ty; đóng góp ý kiến với HĐQT về các chỉ tiêu tài chính và phòng ngừa rủi ro tuân thủ.



- Về thu nhập của HĐQT và Ban Kiểm soát: Công ty thực hiện chi trả theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2016 ngày 25/03/2016 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2016, cụ thể:

+ Kế hoạch được duyệt:

- Thù lao: 1.000.000.000 đồng.
- Thưởng hoàn thành kế hoạch: tỷ lệ 0,03% LNST tương đương 720.000.000 đồng.

+ Thực tế chi trả:

- Thù lao: 904.500.000 đồng, trong đó chi trả cho:
  - ✓ 06 thành viên HĐQT : 720.000.000 đồng.
  - ✓ 03 thành viên BKS và Thư ký Công ty: 184.500.000 đồng.
- Thưởng hoàn thành kế hoạch: 660.000.000 đồng, trong đó chi trả cho:
  - ✓ 06 thành viên HĐQT : 600.000.000 đồng.
  - ✓ 03 thành viên BKS và Thư ký Công ty : 60.000.000 đồng.

#### 4. Đánh giá về tình hình thực hiện nhiệm vụ của Ban Điều hành Công ty:

Ban Điều hành đã phát huy vai trò, trách nhiệm và nỗ lực không

ngừng để hoàn thành kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông 2016 giao phó. Cụ thể như sau:

- Ban Điều hành đã từng bước nâng cao công tác tổ chức và quản lý Công ty tương ứng với quy mô hoạt động nhằm đảm bảo khả năng lãnh đạo, điều hành công việc của Công ty một cách toàn diện, phối hợp chặt chẽ và xin ý kiến HĐQT kịp thời tránh được những rủi ro, giảm chi phí trong quá trình hoạt động.

- Về mục tiêu và nhiệm vụ trong năm 2016, Ban Điều hành và toàn thể CBCNV cơ bản đã đạt được. Ban Điều hành cũng thường xuyên đưa ra được những đề xuất, kiến nghị kịp thời, giải pháp phù hợp để tham mưu cho HĐQT nhằm tăng cường hiệu quả và chất lượng công việc, tiết kiệm tối đa các khoản chi phí đầu tư và phát triển các dự án.

- Trong năm 2016, Ban Điều hành đã đề xuất và thực hiện được nhiều biện pháp, giải pháp tài chính đồng bộ để nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản, nguồn lực; kiểm soát tốt chi phí, tăng nguồn thu từ các hoạt động kinh doanh bất động sản.

- HĐQT luôn đánh giá cao năng lực tổ chức và quản lý của Ban Điều hành và xác định Ban Điều hành là một tập thể đoàn kết, năng động, nghiêm túc trong công việc, chủ động, sáng tạo trong điều hành, luôn bám sát thực tế, thực hiện tốt và đầy đủ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, thực hiện tốt Nghị quyết của HĐQT trong công tác điều hành hoạt động của Công ty.

## 5. Công tác đầu tư và phát triển dự án:

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện việc đầu tư và phát triển các dự án trọng điểm như sau:

**a. Dự án River City:** liên kết với Công ty An Gia và Quỹ Creed Group – Nhật Bản thành lập Công ty Phú Hưng để tiếp tục phát triển 11 Khối nhà còn lại (Trừ Khối nhà C đã hoàn thành từ năm 2014). Trong năm 2016, Công ty đã bán được hơn 1.000 căn hộ của các Khối nhà A, D, L và tiếp tục triển khai việc thi công xây dựng để chuẩn bị cho kế hoạch bán hàng trong năm 2017, dự kiến sẽ bán trên 1.500 căn hộ.

**b. Dự án The EverRich 3:** đã thi công xong phần móng cọc tường vây của Khối nhà A1-A2 và đủ điều kiện đưa sản phẩm ra thị trường nhưng trong năm 2016 Công ty chưa đưa vào kinh doanh như kế hoạch đã đề ra vì Ban Điều hành đang nghiên cứu phương án chuyển nhượng toàn bộ dự án để nhanh chóng thu hồi vốn trả nợ cho Ngân hàng Đông Á nhưng vẫn bảo đảm hiệu quả kinh doanh của Công ty.

**c. Dự án The EverRich Infinity:** trong năm đã bán được 70% sản phẩm của dự án. Tháng 10/2016, Công ty làm lễ cất nóc dự án và từ tháng 11/2016 đã bắt đầu bàn giao sản phẩm, thực hiện đúng cam kết với khách hàng về thời gian và chất lượng. Kế hoạch 2017 sẽ bán hết số lượng căn hộ còn lại và tiến hành thủ tục hoàn công dự án để nhanh chóng lập Sổ chủ quyền từng căn hộ giao cho khách hàng.

### d. Các dự án bất động sản khác:

- **Dự án Bàu Cả:** đầu quý 4/2016, UBND Tỉnh Quảng Ngãi đã chấp thuận chủ trương cho Công ty Phát Đạt làm Chủ đầu tư dự án Khu dân cư Bàu Cả kết hợp chỉnh trang đô thị, thuộc phường Lê Hồng Phong và phường Trần Hưng Đạo, TP.Quảng Ngãi với tổng mức đầu tư hơn 250 tỷ đồng. Dự kiến trong 6 tháng đầu năm 2017, Công ty sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý và tiến hành thi công hạ tầng để quý 3/2017 có thể đưa sản phẩm đất nền vào kinh doanh.

- **Dự án Millennium:** Công ty hợp tác với Công ty Thảo Điền để phát triển và phân phối sản phẩm. Trong năm 2016, hơn 40% sản phẩm căn hộ đã được khách hàng ký quỹ để đăng ký mua. Đến tháng 01/2017, dự án đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và đầu tháng 3/2017 bắt đầu ký kết hợp đồng mua bán với khách hàng.

- **Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám – Quận 3:** Công ty đang hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M để cùng đầu tư phát triển dự án. Trong năm 2016, theo thỏa thuận giữa hai bên, Công ty Phát Đạt đã thực hiện đền bù giải tỏa xong 100% diện tích dự án.

- **Thực hiện các dự án BT – đổi hạ tầng lấy quyền sử dụng và khai thác kinh doanh các quỹ đất có giá trị cao tại trung tâm TP.HCM:**

+ Dự án Trung Tâm TĐTT Phan Đình Phùng và Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình: Công ty đang hợp tác với Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa để triển khai dự án. Trong năm 2016, hai bên đã xúc tiến các thủ tục pháp lý với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sẽ tiến hành thi công xây dựng trong năm 2017.

+ Dự án Cầu Thủ Thiêm 4: UBND TP.HCM cũng đã kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Cầu Thủ Thiêm 4 nối đường Nguyễn Văn Linh và Khu đô thị mới Thủ Thiêm với trị giá hơn 5.000 tỷ đồng theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) và UBND TP.HCM dự kiến chọn liên danh Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 – Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng 168 làm Nhà đầu tư thực hiện dự án.

+ Dự án xây dựng đường Vành đai 2 với tổng mức đầu tư khoảng 4.000 tỷ đồng (đoạn từ quốc lộ 1 đến đường Nguyễn Văn Linh): UBND TP.HCM đã chấp thuận giao Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng 168 lập đề án xây dựng theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT).

## 6. Thực hiện quản lý và giám sát hoạt động tài chính:

Năm 2016, tuy thị trường bất động sản có khởi sắc nhưng tình hình tài chính của Công ty vẫn chưa thuận lợi. Công ty đã dùng toàn bộ nguồn thu của dự án River City để trả cho Ngân hàng Đông Á, trong năm đã giảm nợ vay 108 tỷ đồng.

HĐQT Công ty đã chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện nhiều biện pháp đồng bộ để khắc phục và xử lý những khó khăn, như đàm phán với Ngân hàng Đông Á để điều chỉnh kế hoạch trả nợ, xem xét lại lãi suất vay, cơ cấu lại dòng tiền để bảo đảm trả nợ gốc và trả lãi cho Ngân hàng cùng các Trái chủ một cách hợp lý nhất. Đồng thời, Công ty cũng đã đàm phán thành công với Techcombank để ngân hàng này tài trợ vốn phát triển các dự án trọng điểm. Uy tín tín dụng của Công ty đã được khẳng định nên nhiều ngân hàng đồng ý cấp hạn mức cho vay để Công ty tiếp tục tìm kiếm và đầu tư phát triển các dự án mới. HĐQT chỉ đạo chặt chẽ công tác quản lý tài chính nên tình hình tài chính Công ty trong năm luôn đảm bảo lành mạnh, không phát sinh nợ xấu.

## 7. Về công tác phát triển nguồn nhân lực và hoàn thiện hệ thống quản lý:

- Trong năm 2016, HĐQT chỉ đạo Ban Điều hành tiếp tục thực hiện chiến lược hoàn thiện cơ cấu tổ chức cho phù hợp với mục tiêu phát triển của Công ty. Nhiệm vụ chính là tổ chức theo hướng tinh gọn nhưng phải bảo đảm đáp ứng được yêu cầu công việc, đạt chuẩn cho từng chức danh để nâng cao chất lượng công việc; rà soát năng lực của từng nhân sự hiện tại và ưu tiên tuyển dụng đội ngũ quản lý cấp trung đủ tầm và có tâm; tiếp tục đào tạo và phát triển nguồn nhân sự quản lý kế thừa trong tương lai.

- Công ty xem hệ thống quản lý là nền tảng trong quá trình điều hành doanh nghiệp, nên trong năm 2016 vẫn tiếp tục hoàn thiện và cải tiến để nhằm phát huy tối đa tính hiệu quả của hệ thống quản lý. Đồng thời tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp, quản lý, giám sát và kiểm soát các hoạt động điều hành để hạn chế tối thiểu những rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

## II. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2017

Với nhận định tình hình thị trường BĐS trong năm 2016 và dự báo năm 2017, HĐQT chủ trương đề ra các mục tiêu, chiến lược

phát triển Công ty theo hướng phát triển ổn định, bền vững, đảm bảo giảm nợ vay và nâng cao hiệu quả cao trong hoạt động đầu tư kinh doanh trên cơ sở kiểm soát chặt chẽ để hạn chế rủi ro.

### 1. Mục tiêu:

- Thông qua việc phân tích và dự báo về tình hình kinh tế xã hội của đất nước, HĐQT xây dựng kế hoạch kinh doanh trên cơ sở phù hợp với định hướng phát triển và nguồn lực hiện có nhằm đảm bảo tốc độ tăng trưởng và hiệu quả vốn đầu tư.

- Triển khai kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 2.220 tỷ đồng thông qua việc chi trả cổ tức năm 2016 bằng cổ phiếu cho cổ đông.

- Củng cố nội lực, nâng cao thương hiệu Phát Đạt và The EverRich, đưa thương hiệu Phát Đạt trở thành 1 trong 10 thương hiệu công ty bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

### 2. Nhiệm vụ trọng tâm trong quản trị điều hành

2.1. Phần đầu hoàn thành đạt và vượt mức kế hoạch kinh doanh năm 2017 với một số chỉ tiêu chính như sau:

- Doanh thu bán hàng và dịch vụ là 2.008 tỷ đồng.

- Lợi nhuận trước thuế là 420 tỷ đồng.

- Thực hiện việc tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm hàng tồn kho, giảm tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu và tăng tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản.

- Tập trung các nguồn thu khoảng 1.000 tỷ đồng để trả hết nợ Ngân hàng Đông Á và giảm nợ trái phiếu.

- Tập trung triển khai, thi công xây dựng các dự án BT để đổi hạ tầng lấy quỹ đất.

- Tiếp tục triển khai xây dựng và kinh doanh các Dự án trên quỹ đất hiện có.

- Tìm kiếm và phát triển các dự án mới trên cơ sở bảo đảm nhanh chóng đưa sản phẩm ra thị trường để tạo nguồn thu và góp phần gia tăng hiệu quả kinh doanh cho Công ty.

2.2. Tập trung chỉ đạo, giám sát công tác triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2017 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ. Phối hợp cùng Ban Điều hành tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc để kịp thời khắc phục và quyết định các vấn đề phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

2.3. Tăng cường công tác dự báo trong kinh doanh, luôn theo dõi tình hình thị trường để kịp thời và linh hoạt điều chỉnh chiến lược kinh doanh của Công ty cho phù hợp; tìm kiếm thị trường tiềm năng mới; tập trung đầu tư phát triển các dự án có vị trí đẹp và pháp lý đầy đủ tại trung tâm TP.HCM, kết hợp với việc nâng cao chất lượng dịch vụ để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của khách hàng.

2.4. Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao hệ thống quản lý Công ty, làm cơ sở pháp lý cho Ban Điều hành triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao; đồng thời kiện toàn cơ cấu tổ chức, củng cố, sắp xếp mô hình quản lý phù hợp với quy mô hoạt động của Công ty trong thời gian tới để đảm bảo mang lại

hiệu quả cao nhất cho Công ty.

2.5. Chú trọng công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua công tác đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn, có chính sách tuyển dụng, quy hoạch, bổ nhiệm và lương thưởng đảm bảo thu nhập cho người lao động để gắn bó lâu dài với Công ty. Ban Điều hành đảm bảo thực hiện tốt chiến lược phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao đủ khả năng đáp ứng được chiến lược đầu tư phát triển dài hạn của Công ty.

2.6. Phối hợp cùng Ban Kiểm soát Công ty tăng cường hơn nữa công tác kiểm tra, giám sát chặt chẽ các hoạt động của Công ty nhằm phát huy tối đa hiệu quả đồng vốn đầu tư của các cổ đông và đạt được độ an toàn về tài chính, minh bạch hóa các hoạt động theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017 để ra.

2.7. Tiếp tục duy trì và đẩy mạnh mọi mặt hoạt động khác của HĐQT theo đúng quyền hạn và trách nhiệm của mình, kịp thời khắc phục những mặt còn hạn chế để cùng với Ban Điều hành đưa Công ty phát triển bền vững đáp ứng mong đợi của cổ đông Công ty.

Trên đây là Báo cáo của HĐQT về thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được ĐHĐCĐ giao trong năm 2016. Sau hơn 12 năm phát triển với chiến lược linh hoạt, xây dựng hệ thống quản lý chặt chẽ hướng đến sự chuyên nghiệp, Công ty Phát Đạt trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu Việt Nam. HĐQT tin tưởng rằng, trên cơ sở những thành tựu đã đạt được, kết hợp với định hướng chiến lược đầu tư kinh doanh đúng đắn và sự đồng lòng của tập thể người lao động, cùng với sự ủng hộ của cổ đông, Công ty tự tin vượt qua những khó khăn hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh năm 2017, tiếp tục khẳng định thương hiệu Phát Đạt – The EverRich để vững vàng vươn lên vị thế mới trên thị trường BĐS Việt Nam.

Thay mặt HĐQT, tôi bày tỏ lòng biết ơn đối với sự ủng hộ, tín nhiệm của toàn thể Quý vị Cổ đông trong thời gian qua. Chúng tôi mong muốn nhận được sự quan tâm, chia sẻ, hỗ trợ và đồng góp ý kiến của các cổ đông trong quá trình quản lý Công ty. HĐQT sẽ tiếp thu, rút kinh nghiệm, tổ chức hoạt động tốt hơn nhằm hoàn thành kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2017 và các năm tiếp theo.

Trân trọng gửi tới toàn thể Quý vị Cổ đông lời chúc sức khỏe và thành đạt.

Chúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thành công tốt đẹp.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**Chủ tịch HĐQT**



**Nguyễn Văn Đạt**



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

# ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

*TP. Hồ Chí Minh - 25/03/2016*





# BÁO CÁO

## BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2016, Ban Kiểm soát đã triển khai thực hiện các quyền và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo đúng Điều lệ Công ty. Ban Kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp định kỳ mỗi quý một lần, tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành. Đồng thời, Ban Kiểm soát cũng đã tổ chức soát xét, thẩm định số liệu báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm và cả năm 2016 của Công ty.

Một số hoạt động cụ thể là:

- Đã thực hiện việc giám sát hoạt động và tuân thủ Điều lệ Công ty đối với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý khác trong việc quản lý và điều hành Công ty;

- Đã tổ chức giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và của Hội đồng Quản trị.

- Đã thẩm định báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty Phát Đạt và kiểm tra hệ thống sổ sách báo cáo kế toán của công ty.

- Đã tham gia vào các cuộc họp định kỳ và bất thường của Hội đồng Quản trị và nhiều cuộc họp với Ban Điều hành.

- Đã xem xét, kiểm tra các số liệu và báo cáo về tình hình xây dựng và bán hàng của Công ty và tham gia giám sát việc mở thầu thi công xây dựng các dự án do Ban Tổng Giám đốc Công ty chủ trì.

Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm soát đã thường xuyên nhận được sự phối hợp từ Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và quản lý các đơn vị thông qua việc cung cấp các báo cáo, tài liệu cần thiết cho công tác kiểm tra giám sát, cử cán bộ làm việc với Ban Kiểm soát khi có yêu cầu. Bên cạnh đó, khi tham dự các cuộc họp do Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc chủ trì, Ban Kiểm soát đã lắng nghe và đóng góp ý kiến nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

Thông qua việc giám sát, Ban Kiểm soát đánh giá trong năm 2016: HĐQT và Ban Điều hành Công ty đã thực hiện đúng đắn các quyền và nhiệm vụ của mình trong quá trình quản lý và điều hành Công ty, tuân thủ Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. HĐQT và Ban Điều hành đã có những quyết định linh hoạt và kịp thời để thực hiện các mục tiêu của Công ty. Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã làm việc một cách trung thực, mẫn cán vì quyền lợi của Công ty và các cổ đông.

Mặc dù năm 2016, tình hình của thị trường bất động sản còn khó khăn nhưng với nỗ lực của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh như sau :

**Tổng Doanh thu năm 2016** : 1.496.665.583.844 đồng

**Lợi nhuận trước thuế năm 2016** : 304.430.033.216 đồng

**Lợi nhuận sau thuế năm 2016** : 242.519.592.739 đồng

Ban Kiểm soát nhận thấy Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty đã thể hiện:

- Trình bày theo đúng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và thực hiện đúng các Biểu mẫu quy định của Bộ Tài chính, Tổng Cục thuế;

- Phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động đầu tư phát triển các dự án;

- Thể hiện đúng kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016;

- Số liệu kế toán phản ánh đầy đủ, trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm cuối ngày 31/12/2016;

Do vậy, Ban Kiểm soát hoàn toàn đồng ý với các số liệu trong báo cáo kiểm toán năm 2016 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) lập ngày 08/03/2017.

# BÁO CÁO

## BAN GIÁM ĐỐC

### A. NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2016:

#### 1. Sơ lược về tình hình kinh tế và thị trường bất động sản năm 2016:

Kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2016 được đánh giá là tiếp tục tăng trưởng khá ổn định sau khi có nhiều dấu hiệu khởi sắc trong năm 2015. Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam năm 2016 đã phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức do diễn biến phức tạp của thời tiết, biến đổi khí hậu và sự cố môi trường biển ở miền Trung. Theo công bố mới nhất của Tổng Cục Thống kê, GDP cả nước năm 2016 ước tính tăng 6,21% so với năm 2015, GDP bình quân đầu người năm 2016 ước tính đạt 48,6 triệu đồng, tương đương 2.215 USD, tăng 106 USD so với năm 2015.

Riêng về ngành kinh doanh bất động sản, năm 2016 cũng được nhìn nhận là một năm tiếp tục tăng trưởng ổn định. Theo Báo cáo tổng kết năm 2016 của Bộ Xây dựng, thị trường bất động sản đã duy trì giá cả ổn định, thanh khoản ở mức khá về cả số lượng và giá trị giao dịch, cơ cấu hàng hóa bất động sản ngày càng đa dạng, phong phú về cả chủng loại và phân khúc sản phẩm, tồn kho bất động sản tính đến cuối năm 2016 đã giảm 75,87% so với thời điểm đầu năm 2013; tín dụng trong lĩnh vực bất động sản tiếp tục tăng trưởng khá, tính đến Quý 4/2016 dư nợ đạt 425.521 tỷ đồng, tăng 8,33% so với cùng kỳ năm 2015; tốc độ giải ngân gói tín dụng hỗ trợ nhà ở xã hội 30.000 tỷ đồng tăng mạnh, tính đến hết ngày 31/12/2016 đã giải ngân hết đối với 51 dự án và khoảng 56.000 hộ gia đình, cá nhân. Ngoài ra, nguồn vốn FDI và lượng kiều hối đổ về Việt Nam cũng tăng mạnh trong năm 2016, hỗ trợ đà phát triển của thị trường bất động sản trong các năm tới.

Theo báo cáo của Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA), thị trường bất động sản Việt Nam năm 2016 có thêm trên 30.000 sản phẩm nhà ở. Sở Xây dựng đã xác nhận đủ điều kiện huy động vốn cho 57 dự án nhà ở hình thành trong tương lai với 29.017 căn nhà, gồm có 27.792 căn hộ và 1.225 nhà thấp tầng. Trong đó, có 5.630 căn hộ thuộc phân khúc cao cấp, chiếm tỷ lệ

20,3%; có 16.750 căn hộ thuộc phân khúc trung cấp, chiếm tỷ lệ 60,3%; và 5.412 căn hộ thuộc phân khúc bình dân, chiếm tỷ lệ 19,4%. Tại khu vực thành phố Hồ Chí Minh, theo báo cáo của CBRE, năm 2016 có 9.145 căn hộ được mở bán từ 28 dự án trên toàn thành phố; trong đó, bao gồm 18 dự án mới. Ngoài ra, thị trường bất động sản TP.HCM đã có sự điều chỉnh cân bằng hơn năm 2015 bằng việc gia tăng tỉ lệ ở phân khúc trung cấp (48% năm 2016 so với 40% năm 2015 tại TP.HCM) và một tỉ lệ thấp hơn ở phân khúc cao cấp (30% năm 2016 so với 38% năm 2015). Các dự án căn hộ tại TP.HCM tiếp tục sôi động về phía Đông và Nam nhờ việc phát triển cơ sở hạ tầng bao gồm: tuyến metro số 1, xa lộ Hà Nội mở rộng, đường cao tốc trên cao TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây và việc phê duyệt dự án sân bay Long Thành. Đối với giá bán căn hộ, đặc biệt tại khu vực TP.HCM, sự cải thiện về giá được ghi nhận ở mọi phân khúc, tuy nhiên nổi bật nhất ở phân khúc trung cấp. Giá bán căn hộ trung bình năm 2016 tăng khoảng 4,6% so với năm 2015.

#### 2. Kết quả kinh doanh năm 2016:

Trước những diễn biến của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng như trên, Ban Điều hành Công ty Phát Đạt đã rất nỗ lực thực hiện các mục tiêu của Công ty, tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý, phát triển đầu tư, kinh doanh các dự án của Công ty; đặc biệt chú trọng đẩy mạnh tiến độ xây dựng, chất lượng xây dựng của dự án The EverRich Infinity, thành công thực hiện việc cất nóc dự án vào ngày 19/10/2016 và đã bắt đầu tiến hành việc bàn giao căn hộ cho khách hàng từ tháng 11/ 2016. Bên cạnh đó, Công ty đã tái khởi động dự án River City (The EverRich 2) từ ngày 28/05/2016; và tính đến ngày 31/12/2016 đã có trên 1.000 sản phẩm được giao dịch thành công, mang lại nguồn thu cho Công ty, tạo dòng tiền để thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng Đông Á.

Trong năm 2016, Công ty Phát Đạt đã đạt được một số kết quả trong hoạt động kinh doanh, thể hiện qua các chỉ tiêu sau:



- Doanh thu năm 2016	:	1.496.665.583.844 đồng
<b>- Lợi nhuận trước thuế năm 2016</b>	:	<b>304.430.033.216 đồng</b>
- Lợi nhuận sau thuế năm 2016	:	242.519.592.739 đồng
<b>- Tổng tài sản của công ty</b>	:	<b>9.002.350.043.761 đồng</b>
- Vốn chủ sở hữu	:	2.403.797.017.451 đồng
<b>- Vốn điều lệ</b>	:	<b>2.018.099.710.000 đồng</b>
- Lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản (ROA)	:	2,69%
<b>- Lợi nhuận sau thuế / vốn chủ sở hữu (ROE):</b>		<b>10,09%</b>
- Lợi nhuận sau thuế / vốn điều lệ	:	12,02%
<b>- Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu</b>	:	<b>1.202 đồng/cổ phiếu</b>

### 3. Tình hình hoạt động đầu tư năm 2016:

Trong năm 2016, Công ty Phát Đạt đã đầu tư và phát triển các dự án như sau:

**- Dự án River City (The EverRich 2):** Ngoài khối nhà C đã hoàn thành và đi vào hoạt động và khối nhà B đang triển khai xây dựng đến tầng 12, trong năm 2016 Công ty đã triển khai xây dựng đồng loạt thêm 3 khối nhà A, D, L trong Quý 2/2016, và hiện đang thi công một số hạng mục phần ngầm của các khối nhà. Tổng giá trị đầu tư của Dự án trong năm 2016 khoảng 700 tỷ đồng.

**- Dự án The EverRich 3:** Về công tác thiết kế - xây dựng, trong năm 2016, Công ty đã được cấp Giấy phép xây dựng Block A và hoàn thành xây dựng phần móng hầm. Song song đó, Công ty cũng đẩy nhanh thiết kế cảnh quan, thiết kế nhà mẫu và tiến hành di dời các trạm điện ra xa khu vực dự án. Về kinh doanh, Công ty đã bán hết 100% sản phẩm Khu biệt thự thấp tầng. Hiện tại, Công ty đang có rất nhiều đối tác để xuất hợp tác đầu tư, nhận chuyển nhượng dự án; và đang nghiên cứu, phân tích để lựa chọn phương án hiệu quả, phù hợp với chiến lược phát triển Công ty.

**- Dự án The EverRich Infinity:** Đã hoàn thành xây dựng phần thô toàn dự án và tiến hành lễ cất nóc vào ngày 19/10/2016, hiện đang tiếp tục thi công hoàn thiện các hạng mục nội thất bên trong căn hộ, hạ tầng, cảnh quan của dự án (tính đến hết năm 2016, hoàn thiện được trên 85%). Từ tháng 11/2016, Công ty đã bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng theo đúng tiến độ đã cam kết.

**- Dự án Millenium (132 Bến Vân Đồn):** Tiếp tục hợp tác phát triển dự án với đối tác liên kết. Hiện tại, dự án đã có quyết định Chấp thuận đầu tư dự án, được cấp Giấy phép xây dựng phần ngầm và hoàn thành xây dựng khoảng 80% hạng mục móng hầm, đồng thời tiếp tục hợp tác với Thảo Điền Investment (Nhà phát triển thương hiệu Masteri) đẩy mạnh kinh doanh các sản phẩm của dự án và dự kiến bàn giao công trình đưa vào sử dụng trong năm 2018.

**- Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám:** Hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại – Dịch vụ T.A.M để cùng phát triển dự án. Hiện tại, Công ty đã hoàn thành 100% công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng với giá trị gần 500 tỷ đồng, đồng thời tiến hành xin chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, chủ trương đầu tư dự án, nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án.

**- Dự án Bàu Cả – Quảng Ngãi:** Đã có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đang tiến hành công tác

kiểm đếm, đo vẽ và các thủ tục thu hồi đất để triển khai bồi thường giai đoạn I vào đầu năm 2017, nhanh chóng chuẩn bị kinh doanh sản phẩm của Dự án theo đúng kế hoạch.

**- Dự án Phước Kiểng – Nhà Bè:** Tìm kiếm thành công đối tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm thu hồi vốn, tạo dòng tiền tập trung phát triển các dự án trọng điểm khác.

**- Dự án Long Thạnh Mỹ – Quận 9:** Chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho đối tác, diện tích đất còn lại của dự án khoảng 1,1 ha.

**- Dự án BT Đầu tư xây dựng mới Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng:** Đã có quyết định của UBND TP.HCM phê duyệt dự án vào ngày 28/07/2016. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục phối hợp với Tổng Công ty Đèn bù Giải tỏa nhanh chóng hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến công tác di dời, thanh lý, tháo dỡ công trình để bàn giao mặt bằng vào Tháng 3/2017, dự kiến triển khai thi công xây dựng vào Quý 2/2017. Các quỹ đất hoàn vốn của Dự án bao gồm khu đất 2.342 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 257 Trần Hưng Đạo, Quận 1, khu đất 902 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 3 - 3Bis Phan Văn Đạt, Quận 1 và các quỹ đất khác.

**- Dự án BT Đầu tư xây dựng Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình, huyện Bình Chánh:** Tiếp tục phối hợp với Tổng Công ty Đèn bù Giải tỏa thực hiện các giai đoạn pháp lý cuối cùng của công tác thiết kế như thẩm định dây chuyền công năng, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, góp ý thiết kế cơ sở, ... đồng thời tiến hành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai thi công xây dựng công trình. Quỹ đất hoàn vốn của Dự án bao gồm khu đất 4 ha tại TP.HCM.

**- Dự án BT Cầu Thủ Thiêm 4:** Phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng 168 để hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án Đầu tư xây dựng Cầu Thủ Thiêm 4. UBND TP.HCM đã có công văn kiến nghị Thủ tướng chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng cầu Thủ Thiêm 4 theo hình thức BT và cho phép UBND Thành phố chỉ định Liên danh Công ty Phát Đạt – 620 – 168 làm nhà đầu tư thực hiện Dự án.

**- Dự án BT Xây dựng Đường Vành đai 2 (đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường Nguyễn Văn Linh):** Thành lập Liên danh gồm Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng 168 để xuất tham gia Dự án xây dựng đường Vành Đai 2 (đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường Nguyễn Văn Linh) theo hình thức hợp đồng BT. UBND TP.HCM đã có văn bản chấp thuận chủ trương giao cho Liên danh Công ty Phát Đạt – 620 – 168 nghiên cứu lập đề xuất dự án theo quy định.

# ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2016



- Ngoài ra, Công ty cũng đẩy mạnh tìm kiếm cơ hội hợp tác với các quỹ đầu tư để giới thiệu Công ty và các dự án Công ty đang sở hữu để tạo thêm nguồn vốn, kinh nghiệm để phát triển các dự án.

#### 4. Các hoạt động khác trong năm 2016:

##### 4.1. Công tác liên quan nguồn nhân lực:

Cuối năm 2016, số lượng nhân sự Công ty tăng 24% (tăng 25 người) so với đầu năm.

Trong năm, ngoài việc tuyển dụng bổ sung nhân sự chuyên môn theo yêu cầu công việc tăng, do tình hình biến động nhân sự, các đơn vị cũng đã thường xuyên tuyển dụng và hỗ trợ/tạo điều kiện để nhân sự mới nhanh chóng hội nhập, đáp ứng yêu cầu công việc.

Công ty cũng đã mạnh dạn bổ nhiệm các vị trí quản lý cho các nhân sự trẻ có đủ chuyên môn, năng lực và sáng tạo để phát triển đội ngũ quản lý của Công ty; đồng thời lãnh đạo Công ty đã dành thời gian và bố trí các chuyên gia để kèm cặp, hỗ trợ đội ngũ quản lý trẻ về những kỹ năng, kinh nghiệm thực tế trong việc giải quyết các tình huống phát sinh.

Năm 2016, Công ty đã cải tiến, nâng cao chính sách nhân sự đối với Người lao động thông qua các chính sách khen thưởng, phúc lợi, thâm niên (thưởng ghi nhận thâm niên, bán cổ phần ưu đãi, ...).

##### 4.2. Công tác vận hành hệ thống quản lý:

Năm 2016, Công ty tiếp tục duy trì việc áp dụng hệ thống quản lý doanh nghiệp, cải tiến/bổ sung các tài liệu quản lý kịp thời phục vụ yêu cầu hướng dẫn/kiểm soát công việc của các đơn vị.

#### B. KẾ HOẠCH NĂM 2017:

##### 1. Nhận định về tình hình kinh tế và thị trường bất động sản năm 2017:

Theo báo cáo của CBRE, với các yếu tố vĩ mô tích cực như tốc độ tăng GDP khả quan, tỷ giá hối đoái ổn định và nguồn FDI dồi dào vào Việt Nam, đặc biệt vào thị trường bất động sản từ các nước Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore, ...; triển vọng thị trường căn hộ được dự đoán vẫn sẽ khả quan trong năm tới. Tổng số lượng căn hộ mở bán trong năm 2017 dự kiến đạt 43.861 căn; trong đó 1.627 căn hộ hạng sang đến từ 6 dự án ở trung tâm TP.HCM được kì vọng sẽ có những điểm nổi bật mới hơn so với các dự án cùng phân khúc trước đây. Dự báo phân khúc căn hộ hạng sang vẫn sẽ được đạt mức độ tiêu thụ cao trên 50% trong năm 2017 do quỹ đất hạn chế ở khu vực trung tâm tạo nên sự hấp dẫn của phân khúc này. Ngoài ra, CBRE cũng đánh giá giá bán của các dự án hạng sang tại TP.HCM vẫn còn thấp so với các thành phố khác trong khu vực, tạo nên sự hấp dẫn đối với tầng lớp thượng lưu trong nước cũng như khách nước ngoài, đặc biệt khi quyền sở hữu nhà tại Việt Nam đã được nới lỏng đáng kể trong năm 2015 cho người nước ngoài. Theo đó, dự kiến giá bán của phân khúc hạng sang dự kiến sẽ tăng so với năm 2016 nhờ sự ra mắt các dự án độc đáo với thiết kế đặc biệt và vị trí đắc địa. Bên cạnh đó, phân khúc bình dân và trung cấp cũng được dự đoán là sẽ có giá bán tăng ổn định với tỉ lệ tăng dưới 3%, bởi người mua ở các phân khúc này khá nhạy cảm với việc điều chỉnh giá.

##### 2. Kế hoạch đầu tư trong năm 2017:

Với những nỗ lực và kết quả đạt được trong năm 2016, Ban Điều hành Công ty tin tưởng năm 2017 là năm phát triển mạnh mẽ của Công ty trên các lĩnh vực hoạt động đầu tư, kinh doanh, củng cố vị trí và niềm tin của thương hiệu Phát Đạt trên thị trường, tìm kiếm nhiều cơ hội đầu tư, kinh doanh, tạo tiền đề cho việc đạt kế hoạch lợi nhuận lớn trong các năm tiếp theo. Do đó, Ban Điều hành đã cân nhắc và mạnh dạn xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển các dự án trong năm 2017 để mang lại hiệu quả tốt trong vòng 03 năm tới, cụ thể như sau:

STT	Tên dự án	Quy mô	Công năng	Giá trị đầu tư năm 2017 (tỷ đồng)	Nội dung
1	River City	11,2 ha	Căn hộ, TMDV	1.000	Đầu tư xây dựng các khối nhà A, D, E, F, H, L và thực hiện các nghĩa vụ liên quan dự án. Dự kiến vào tháng 6/2017 hoàn tất đóng tiền sử dụng đất, hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án.
2	The EverRich 3	9,9 ha	Biệt thự, căn hộ, TMDV, văn phòng	642	Thực hiện các nghĩa vụ liên quan dự án và bồi thường giải phóng mặt bằng. Dự kiến đến tháng 6/2017, Công ty sẽ hoàn tất đóng tiền sử dụng đất dự án.
3	The EverRich Infinity	8.050 m <sup>2</sup>	Căn hộ, TMDV, văn phòng	234	Hoàn thiện hạ tầng, cảnh quan.
4	Bàu Cả - Quảng Ngãi	7,7 ha	Nhà phố và Biệt thự	200	Bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng, giao thông, đóng tiền sử dụng đất dự án, ...
5	257 Trần Hưng Đạo	2.342 m <sup>2</sup>	Văn phòng	78	Dự kiến khởi công xây dựng từ Quý 4/2017, thời gian xây dựng dự kiến khoảng 24 tháng.
6	3 - 3Bis Phan Văn Đạt	902 m <sup>2</sup>	Khách sạn	38	Dự kiến khởi công xây dựng từ Quý 4/2017, thời gian xây dựng dự kiến khoảng 24 tháng.
7	Nhà thi đấu Phan Đình Phùng	1,4 ha	Nhà thi đấu TDTT	399	Triển khai san lấp, khởi công xây dựng phần ngầm.
8	Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình	5,2 ha	Bệnh viện	424	Hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng, san lấp và khởi công xây dựng.

### 3. Kế hoạch kinh doanh trong năm 2017:

Từ những nhận định chung về tình hình kinh tế và đặc biệt là thị trường bất động sản, Ban Điều hành đã đặt ra mục tiêu và kế hoạch hành động năm 2017 như sau:

- **Dự án River City (The EverRich 2):** Công ty đặt mục tiêu bán được khoảng 1.500 sản phẩm, tương đương hơn 100.000 m<sup>2</sup> của các khối nhà tiếp theo E, F, H.

- **Dự án The EverRich 3:** Hoàn thiện các thủ tục pháp lý nhằm hợp tác phát triển hoặc chuyển nhượng Dự án cho đối tác.

- **Dự án The EverRich Infinity:** Ký hợp đồng độc quyền phân phối với đối tác kinh doanh, cam kết đến tháng 7/2017 bán dứt điểm, hoàn tất bán hàng, đồng thời tiếp tục tiến hành bàn giao căn hộ và đưa Dự án vào khai thác, sử dụng.

- **Dự án Millenium (132 Bến Vân Đồn):** Dự kiến đến Quý 1/2017 sẽ được cấp Giấy phép xây dựng và xác nhận đủ điều kiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại hình thành trong tương lai tại Dự án, đồng thời tiếp tục phối hợp với đối tác liên kết để đẩy nhanh việc kinh doanh các sản phẩm của dự án, dự kiến bán hết sản phẩm còn lại trong năm 2017.

- **Dự án Phước Kiếng – Nhà Bè:** Hoàn tất chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho đối tác.

- **Dự án Long Thạnh Mỹ – Quận 9:** Hoàn tất chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho đối tác.

- **Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi:** Hoàn thành công tác lập phương án bồi thường, chi trả bồi thường, giao đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất, san lấp, hoàn thiện hạ tầng, xin Giấy phép được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng và dự kiến đưa vào kinh doanh sản phẩm của Dự án vào Quý 3/2017.

Song song đó, Công ty tiến hành xây dựng chiến lược đầu tư kinh doanh cho các quỹ đất hoán đổi từ các dự án BT.

Qua các kế hoạch hoạt động đầu tư và kinh doanh như trên, Ban Điều hành đã rất cần nhắc đặt ra mục tiêu kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của năm 2017 như sau:

<b>Doanh thu</b>	: 2.008.750.000.000 đồng
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	: 420.000.000.000 đồng
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	: 336.000.000.000 đồng

### 4. Kế hoạch phát triển nguồn nhân lực:

#### 4.1. Công tác liên quan nguồn nhân lực:

Tiếp tục tuyển dụng nhân sự có chuyên môn giỏi và phù hợp văn hóa của Công ty để bổ sung nguồn nhân lực cho kế hoạch phát triển của Công ty.

Tiếp tục đào tạo kèm cặp đội ngũ nhân sự tiềm năng, cấp quản lý trong nội bộ để kế thừa các vị trí quản lý và lãnh đạo trong tương lai.

Tiếp tục cải tiến các chính sách đãi ngộ người lao động (lương, thưởng, phúc lợi, ...) và môi trường làm việc nhằm tạo lợi thế cạnh tranh trong việc thu hút và giữ chân nhân tài.

#### 4.2. Công tác vận hành hệ thống quản lý:

Rà soát, hoàn thiện việc cải tiến hệ thống quản lý Công ty, trên cơ sở Cơ cấu tổ chức Công ty được kiện toàn theo mô hình quản lý phù hợp chiến lược phát triển và quy mô của Công ty trong thời gian tới, nhằm kiểm soát tốt các hoạt động và mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty.







# PHẦN 3

## TỔ CHỨC & NHÂN SỰ CÔNG TY

Sơ đồ cơ cấu tổ chức  
Hội đồng Quản trị  
Ban Kiểm soát  
Ban Tổng Giám đốc

---





# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT





### **ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc.**

**Trình độ chuyên môn:** Quản trị Kinh doanh.

Ông Đạt đã có hơn 26 năm kinh nghiệm quản lý trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau. Ông Đạt từng kinh doanh trong các ngành kim khí điện máy, mua bán ô tô, xuất nhập khẩu, vận tải tàu biển, ... và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong ngành kinh doanh bất động sản.

Ông Đạt là Cổ đông sáng lập của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt và giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc từ năm 2004 đến nay. Dưới sự lãnh đạo và điều hành của Ông, Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã có những bước phát triển đột phá trong thời gian qua, đồng thời với những định hướng chiến lược rõ nét Ông đã tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho Công ty phát triển bền vững trong tương lai.



### **BÀ TRẦN THỊ HƯỜNG**

**Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Cố vấn Điều hành.**

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế - chuyên ngành Tài chính Kế toán.

Bà Hường được bầu làm Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt từ tháng 05 năm 2009 đến tháng 04 năm 2013 được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty.

Bà Hường đã có hơn 32 năm kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lãnh vực tài chính kế toán, gia nhập Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt từ tháng 03 năm 2006 với chức danh Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế toán Trưởng. Đầu năm 2009 được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách Tài chính và từ tháng 01 năm 2013 đảm nhiệm vị trí Cố vấn Điều hành Công ty.

Trước khi tham gia vào Công ty Phát Đạt, Bà Hường làm việc tại Công ty CP Tập đoàn Dệt May Thái Tuấn với chức danh Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán Trưởng (2000 - 2006). Từ năm 1985 đến năm 2000, Bà Hường công tác tại tỉnh Long An với nhiều cương vị quản lý khác nhau.



### **ÔNG NGUYỄN TẤN DANH**

**Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh.**

**Trình độ chuyên môn:** Quản trị Kinh doanh, Tài chính và Tiếp thị.

Ông Danh được bầu làm Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt từ tháng 03 năm 2016, được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Phát Đạt từ tháng 08 năm 2016.

Ông Danh tốt nghiệp chuyên ngành quản trị kinh doanh, tiếp thị và tài chính tại Đại học San Francisco- Mỹ. Ông đã từng làm việc tại Catalyst SF, một trong những công ty hàng đầu về tiếp thị của Mỹ. Sau thời gian tu nghiệp và làm việc ở nước ngoài, Ông trở về Việt Nam gia nhập vào Quỹ Đầu tư Openasia và Công ty Chứng khoán Bản Việt với vai trò Chuyên viên nghiên cứu, phân tích thị trường. Tại đây, Ông đã có nhiều trải nghiệm thực tế và rèn luyện tư duy nhạy bén trong việc nghiên cứu, đánh giá cơ hội đầu tư và phân tích chứng khoán. Khi gia nhập Công ty Phát Đạt, Ông được bổ trí nhiều cương vị quản lý khác nhau nên đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư phát triển và xây dựng các dự án bất động sản, ... và được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kinh doanh Công ty Phát Đạt từ tháng 09 năm 2015.

# **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**



### **ÔNG LÊ QUANG PHÚC**

**Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Cố vấn Tổng Giám đốc.**

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (WSU-Hoa Kỳ).

Ông Phúc được bầu làm Thành viên HĐQT không điều hành của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt vào tháng 04 năm 2013, và đã từng là Thành viên HĐQT không điều hành của Công ty Phát Đạt nhiệm kỳ 2008-2013.

Ông Phúc có hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc ở các vị trí quản lý cấp cao trong các doanh nghiệp quy mô vừa và lớn của Việt Nam; đã từng giữ các chức danh Phó Tổng Giám đốc của Tổng Công ty XDCT Giao thông 5 (CIENCO 5), Giám đốc Điều hành của Trường Doanh nhân PACE, Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Cienco 5 (Cienco 5 Land).

Ông Phúc hiện đang là Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC đồng thời là Giám đốc tư vấn về chiến lược, tái cấu trúc doanh nghiệp, hệ thống quản lý, quản lý dự án ..., Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tây Hồ, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vàng bạc đá quý Phú Nhuận và cũng đang là Thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành, Cố vấn của một số công ty trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.



### **ÔNG ĐOÀN VIẾT ĐẠI TỪ**

**Thành viên Hội đồng Quản trị.**

**Trình độ chuyên môn:** Quản trị kinh doanh, Tiếp thị và Tài chính.

Ông Đại Từ được bầu làm Thành viên HĐQT không điều hành của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt vào tháng 04 năm 2008 và hiện nay là Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2013 – 2017.

Trước khi tham gia vào HĐQT của Công ty Phát Đạt, Ông đã có trên 30 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tư vấn và đầu tư tài chính ở Úc, Pháp và Việt Nam.

Ông hiện là Chủ tịch và cũng là người đồng sáng lập Openasia Group, một công ty đầu tư về lĩnh vực bán lẻ, khách sạn, sản xuất và dịch vụ, được thành lập tại Việt Nam từ năm 1995. Ông hiện đang là thành viên HĐQT của Willis Towers Watson; Cựu Chủ tịch Phòng Thương mại Pháp tại Việt Nam và hiện là Phó Chủ tịch ban cố vấn mạo dịch nước ngoài của Chính phủ Pháp tại Việt Nam.



### **ÔNG NGUYỄN THANH TÂN**

**Thành viên Hội đồng Quản trị.**

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh.

Ông Tân được bầu làm thành viên HĐQT không điều hành của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt vào tháng 04 năm 2013. Từ năm 2008 đến năm 2012 Ông Tân đã có nhiều đóng góp trong việc xây dựng và phát triển thương hiệu Phát Đạt đặc biệt là thương hiệu “The EverRich”.

Ông Tân có hơn 16 năm làm việc và tư vấn trong lĩnh vực Phát triển Kinh doanh, Thương hiệu, Sales, Marketing và Quản trị doanh nghiệp. Ông đã tham gia tư vấn và đào tạo cho: Vinasoy, FPT, Vietjet, Malloca, Givral, Khơ Thị, Thanh Hằng Beauty Medi, Thạch Bích, Nhựa Tân Tiến, Bia Dung Quất, British Council, Fiditour, Padanus, Rohto Mentholatum, Acecook Vietnam, Valentino Creations, An Phước, Sài Gòn Food, Sao Mai ...

Ông Tân hiện nay là Viện Trưởng Viện Quản trị Quốc tế, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quốc tế BMG, Giám đốc Điều hành Công ty BrainMark Consulting & Training, và là Chủ tịch Ủy ban Tư vấn Phát triển Doanh nghiệp thuộc Liên hiệp Khoa học Doanh nhân Việt Nam.

# BAN ĐIỀU HÀNH

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



## ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT

**Chức vụ hiện tại:** Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

**Trình độ chuyên môn:** Quản trị Kinh Doanh.

Ông Đạt đã có hơn 26 năm kinh nghiệm quản lý trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau. Ông Đạt từng kinh doanh trong các ngành kim khí điện máy, mua bán ô tô, xuất nhập khẩu, vận tải tàu biển, ... và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong ngành kinh doanh bất động sản. Ông Đạt là Cổ đông sáng lập của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt và giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc từ năm 2004 đến nay. Dưới sự lãnh đạo và điều hành của Ông, Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã có những bước phát triển đột phá trong thời gian qua, đồng thời với những định hướng chiến lược rõ nét Ông đã tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho Công ty phát triển bền vững trong tương lai.



## ÔNG PHẠM TRỌNG HÒA

**Chức vụ hiện tại:** Phó Tổng Giám đốc Xây dựng.

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Khoa học Kỹ thuật - Đại học Xây dựng Hà Nội.

Ông Hòa đã có hơn 22 năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực tư vấn thiết kế, giám sát, xây dựng và quản lý điều hành dự án đầu tư xây dựng nhà cao tầng. Ông Hòa đã đảm nhận các vị trí: Giảng viên Trường Đại học Xây dựng Hà Nội (1995-2000); Quản lý cấp cao ở các công ty đầu tư kinh doanh bất động sản như: Phó Giám đốc Công ty CP Tư vấn đầu tư Xây dựng Việt Nam, Phó Giám đốc kỹ thuật Công ty địa ốc FICO, Giám đốc Công ty địa ốc FICO; Tổng Giám đốc Công ty CP địa ốc Nam Việt; Ông Hòa đảm nhận vị trí Phó Tổng Giám đốc Xây dựng Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt từ năm 2010 đến nay.



## ÔNG BÙI QUANG ANH VŨ

**Chức vụ hiện tại:** Phó Tổng Giám đốc Đầu tư.

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh.

Ông Vũ đã có hơn 16 năm kinh nghiệm làm công tác quản lý tài chính, quản lý dự án trong các lĩnh vực hàng không, ngân hàng, sản xuất, bất động sản.

Ông đã đảm nhận các vị trí: Quản lý Tài chính Dự án - Công ty Việt Nam Airlines, Giám đốc Tài chính - Công ty Hoàng Hạc, Giám đốc Khối Ngân hàng Đầu tư - Công ty chứng khoán Thành Công, Giám đốc Tài chính - Công ty Phương Phát, Giám đốc Đầu tư - Công ty CP PT BĐS Phát Đạt (2014-2015).

Ông Vũ gia nhập Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt từ tháng 07 năm 2014 với chức danh Giám đốc Phát triển Doanh nghiệp, tháng 01 năm 2014 được bổ nhiệm vị trí Giám đốc Đầu tư và từ tháng 01 năm 2016 đảm nhận vị trí Phó Tổng Giám đốc Đầu tư.



## ÔNG NGUYỄN TẤN DANH

**Chức vụ hiện tại:** Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh.

**Trình độ chuyên môn:** Quản trị Kinh doanh, Tài chính và Tiếp thị.

Ông Danh được bầu làm Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt từ tháng 03 năm 2016, được bầu làm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Phát Đạt từ tháng 08 năm 2016.

Ông Danh tốt nghiệp chuyên ngành quản trị kinh doanh, tiếp thị và tài chính tại Đại học San Francisco- Mỹ. Ông đã từng làm việc tại Catalyst SF, một trong những công ty hàng đầu về tiếp thị của Mỹ. Sau thời gian tu nghiệp và làm việc ở nước ngoài, Ông trở về Việt Nam gia nhập vào Quỹ Đầu tư Openasia và Công ty Chứng khoán Bản Việt với vai trò Chuyên viên nghiên cứu, phân tích thị trường. Tại đây, Ông đã có nhiều trải nghiệm thực tế và rèn luyện tư duy nhạy bén trong việc nghiên cứu, đánh giá cơ hội đầu tư và phân tích chứng khoán. Khi gia nhập Công ty Phát Đạt, Ông được bổ trí nhiều cương vị quản lý khác nhau nên đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư phát triển và xây dựng các dự án bất động sản, ... và được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Kinh doanh Công ty Phát Đạt từ tháng 09 năm 2015.

# BAN KIỂM SOÁT

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



Với phương châm hoạt động “Trung thực, độc lập và minh bạch”, Ban Kiểm soát có chức năng giúp Đại hội đồng Cổ đông, Hội đồng Quản trị kiểm soát việc chấp hành các chế độ, chính sách của Nhà nước; tính hợp pháp, chính xác, trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh; trong tổ chức công tác kế toán, thống kê, trong ghi chép sổ kế toán, lập báo cáo tài chính, bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Công ty và Cổ đông Công ty.

## **ÔNG PHAN TÔN NGỌC TIẾN**

Trưởng Ban Kiểm soát

## **BÀ NGUYỄN ÁI LINH**

Thành viên Ban Kiểm soát

## **BÀ VÕ THỊ MINH HẰNG**

Thành viên Ban Kiểm soát





# PHẦN 4

## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Thông tin cổ đông  
Các công ty thành viên, liên kết  
Quản trị doanh nghiệp  
Quản lý rủi ro

---

# 2016



# THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

## Thông tin các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	2016	2015
Khả năng thanh toán:			
- Khả năng thanh toán hiện hành	lần	4.83	4.40
Cơ cấu vốn			
- Nợ vay/Tổng tài sản	lần	0.36	0.36
- Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	lần	1.35	1.21
Khả năng sinh lời:			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	(%)	20.34	49.83
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	(%)	16.20	38.69
- Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	12.66	8.83
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	10.09	6.86
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	(%)	12.02	7.72
Chỉ tiêu về cổ phiếu:			
- Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	đồng/cp	1,202	772
- Giá trị sổ sách (BV)	đồng/cp	11,911	11,252
- Hệ số P/B (Theo giá ngày 30/12/2016)	lần	1.10	1.18
- Hệ số P/E (Theo giá ngày 30/12/2016)	lần	10.90	17.24
- Cổ tức	(%)	0	0

## Tổng số cổ phiếu theo từng loại (cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi)

- Tổng số cổ phiếu thường	201,809,971
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi	Không có

## Số lượng cổ phiếu theo từng loại:

- Tổng số cổ phiếu thường	201,809,971
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi	Không có
- Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại (nếu có):	Không có

Cổ tức chia cho các thành viên góp vốn: Không có

## Cổ đông/thành viên góp vốn sáng lập

Cổ đông sáng lập	Quốc tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	123,417,825	61.16%
...			

## Cổ đông là thành viên HĐQT

Cổ đông HĐQT	Quốc tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	123,417,825	61.16%
Đoàn Viết Đại Từ	Việt Nam	1,000,060	0.50%
Trần Thị Hương	Việt Nam	120,000	0.06%
Lê Quang Phúc	Việt Nam	50,000	0.02%
Nguyễn Thanh Tân	Việt Nam	20,000	0.01%
		<b>124,607,885</b>	<b>61.75%</b>

**Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài**

<b>Nhà đầu tư</b>	<b>Số Cổ Phần</b>	<b>Tỷ Lệ</b>
DEUTSCHE BANK AG LONDON	3,627,080	1.80%
POLUNIN DISCOVERY FUNDS-FRONTIER MARKETS FUND	1,158,625	0.57%
MORGAN STANLEY AND CO.INTERNATIONAL PLC	504,900	0.25%
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LTD	318,100	0.16%
CHO JONG SUL	210,000	0.10%
NTGI-QM COMMON DIVERSIFIED FRONTIER MARKETS INDEX FUND	193,040	0.10%
HORIZON	133,440	0.07%
PURE HEART VALUE INVESTMENT FUND	110,100	0.05%
BÀNH THỊ HÀ	21,000	0.01%
AIZAWA SECURITIES CO.,LTD	12,998	0.01%
SBI SECURITIES CO.,LTD.	6,100	0.00%
TOSHIHITO HONDA	4,650	0.00%
YONG TAI KONG	4,000	0.00%
WU, PING - HSIU	3,000	0.00%
CHOI JAEBEOM	600	0.00%
YAMAZAKI ATSUSHI	310	0.00%
WATARU MIYAZAWA	150	0.00%
KIM JI SUN	58	0.00%
SHINHAN INVESTMENT CORP.	50	0.00%
NI DEPING	10	0.00%
NISHIZAWA TERUAKI	5	0.00%
	<b>6,308,216</b>	<b>3.13%</b>

**Cơ cấu sở hữu cổ phiếu của cổ đông hiện hữu**

<b>Cổ đông HĐQT</b>	<b>Số Cổ Phần</b>	<b>Tỷ Lệ</b>
Hội đồng quản trị	124,607,885	61.75%
Công nhân viên	43,282,125	21.45%
Cổ đông nước ngoài	6,308,216	3.13%
Cổ đông khác	27,611,745	13.68%
	<b>201,809,971</b>	<b>100%</b>

# CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT

Đầu tư vào các công ty có liên quan:

Năm 2010 đã góp vốn vào Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt - Ánh Dương (PĐAD) số tiền 45.000.000.000 đồng. PĐAD là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0309096681 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 06 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 25 tháng 08 năm 2011, hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.

- Tháng 08/2015 đã góp vốn vào Công ty TNHH BĐS Điền Gia Khang (DGKG) số tiền 176.000.000.000 đồng. DGKG là công ty được

thành lập theo Giấy chứng nhận Doanh nghiệp số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 06 năm 2015, hoạt động chính của DGKG là kinh doanh bất động sản.

- Tháng 09/2015 đã góp vốn vào Công ty TNHH BĐS Điền Gia Khánh (DGKH) số tiền 75.000.000.000 đồng. DGKH là công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận Doanh nghiệp số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 09 năm 2015, hoạt động chính của DGKG là kinh doanh bất động sản.



# QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Quản trị doanh nghiệp rất quan trọng quyết định đến sự phát triển bền vững của Công ty. Do vậy, trong nhiều năm qua, Công ty Phát Đạt đã luôn nỗ lực kiện toàn bộ máy quản trị trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam kết hợp với việc vận dụng một số thông lệ quốc tế về quản trị doanh nghiệp để không ngừng nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp. Tại Đại hội đồng Cổ đông năm 2013, Hội đồng Quản trị (HĐQT) nhiệm kỳ 2013 – 2017 đã được thông qua gồm 06 thành viên, trong đó có 03 thành viên Hội đồng Quản trị không sở hữu cổ phần, 01 thành viên Hội đồng Quản trị có sở hữu cổ phần nhưng không tham gia vào Ban Điều hành và chỉ có 02 thành viên Hội đồng Quản trị tham gia vào Ban Điều hành. Tại Đại hội đồng Cổ đông năm 2016, ông Nguyễn Văn Tuấn – Thành viên HĐQT từ nhiệm và Đại hội đã thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Tấn Danh – Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh vào Hội đồng Quản trị, tăng số thành viên HĐQT tham gia vào Ban Điều hành lên 03 người.

Công ty đã nỗ lực xây dựng và hoàn thiện hệ thống các quy chế nội bộ để tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất, xuyên suốt nhằm kiểm soát, giám sát hoạt động của Công ty một cách hiệu quả, minh bạch và kịp thời; góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và sự hài hòa với lợi ích của các bên liên quan bao gồm cổ đông, khách hàng, người lao động và cộng đồng.

Xuyên suốt quá trình quản trị Công ty, HĐQT đã thường xuyên trao đổi với Ban Điều hành, nắm bắt kịp thời tình hình thị trường

và năng lực kinh doanh của Công ty nhằm đưa ra các quyết định phù hợp mang lại hiệu quả kinh doanh tốt nhất cho Công ty. HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để thảo luận và thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT theo Điều lệ Công ty. Các thành viên HĐQT độc lập đã giúp cho HĐQT có quan điểm và cách đánh giá vấn đề đa chiều; tạo được đối trọng với các cổ đông lớn ở HĐQT; đảm bảo cân bằng quyền lợi của cổ đông và quyền lợi của các chủ thể khác của Công ty; khách quan trong việc lắng nghe để hóa giải và thống nhất những ý kiến của Ban Điều hành Công ty; tận dụng các mối quan hệ bên ngoài để tạo lợi thế trong hoạt động kinh doanh. Đồng thời, Ban Kiểm soát của Công ty cũng đã thường xuyên xem xét các hoạt động của Ban Điều hành và kịp thời trao đổi với HĐQT về các biện pháp cải tiến hoạt động của Công ty. Các đóng góp của HĐQT và Ban Kiểm soát đã góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp của Công ty trong giai đoạn 2013 – 2016. Năm 2017, Công ty sẽ thực hiện các biện pháp quản trị phù hợp để cải thiện những điểm còn tồn đọng, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững của công ty và hoàn thiện các quy định trong Quy chế Quản trị của Công ty để nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành. Trong năm 2016, theo quyết định của Đại hội đồng Cổ đông, Công ty đã thanh toán thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký Công ty với số tiền là 904.500.000 đồng (đã bao gồm thuế TNCN), cụ thể:

## THÙ LAO

Thành viên HĐQT	Số tiền (VNĐ/năm)
Chủ tịch HĐQT	120.000.000
Phó chủ tịch HĐQT	120.000.000
Các thành viên HĐQT	480.000.000
Trưởng Ban Kiểm soát	72.000.000
Các thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000
Thư ký Công ty	52.500.000
	<b>904.500.000</b>

## RỦI RO VỀ KINH TẾ:

Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chủ lực của Phát Đạt nhưng có xu hướng biến động theo tình hình kinh tế vĩ mô. Các yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng CPI, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Phát Đạt. Theo số liệu từ Tổng Cục Thống kê Việt Nam, mức tăng trưởng kinh tế GDP năm 2016 đạt 6,21%, thấp hơn mức tăng GDP năm 2015; CPI bình quân năm 2016 tăng 2,66% so với năm 2015 nhưng vẫn nằm trong biên độ kiểm soát. Các chỉ số kinh tế khác trong năm 2016 khá tích cực nhưng nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều rủi ro và thách thức vì phát triển chưa bền vững và phục hồi không đều; tăng trưởng chủ yếu dựa vào nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Tuy nhiên, Chính phủ cũng đã và đang thực hiện nhiều biện pháp khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể.

Thị trường bất động sản năm 2017 sẽ chịu nhiều tác động bởi tình hình kinh tế, chính trị thế giới; kinh tế vĩ mô trong nước như các chính sách đầu tư công, cải cách doanh nghiệp nhà nước, quản lý dòng tiền, xử lý nợ xấu của ngân hàng; chính sách tăng trưởng tín dụng, ổn định lãi suất, tỷ giá; cân đối cung - cầu ... Tuy nhiên, với nền chính trị ổn định, lượng cầu về nhà ở lớn, dân số trẻ chiếm tỷ lệ lớn trong cơ cấu dân số, thu nhập bình quân đầu người tăng và việc Chính phủ đẩy mạnh các dự án phát triển cơ sở hạ tầng tại các thành phố lớn là những yếu tố thuận lợi cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam năm 2017.

Đứng trước những thuận lợi và khó khăn trên, Phát Đạt tiến hành quản trị rủi ro này bằng cách tập trung vào hình thức phát triển dự án mới như Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) và duy trì một danh mục đầu tư gồm nhiều dự án tại các quận huyện trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, nhất là những khu vực có triển vọng tăng trưởng nhanh.

## RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP:

Việt Nam đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, tuy nhiên khung pháp lý, luật pháp hiện hành vẫn chưa đổi mới tương xứng với mức độ phát triển của nền kinh tế và đang trong quá trình hoàn thiện. Đã có nhiều thay đổi về chính sách và các quy định của pháp luật về bất động sản trong thời gian qua nhằm khuyến khích đầu tư, phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, từng bước làm nền tảng phát triển kinh tế. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật quản lý bất động sản của Việt Nam vẫn chưa đồng bộ, chưa đủ điều kiện để quản lý công khai, minh bạch.

Một trong những rủi ro lớn mà các doanh nghiệp bất động sản gặp phải là hành lang pháp lý còn chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh đã gây ra sự thiếu thống nhất tổng thể để điều chỉnh. Các cơ chế chính sách với những chồng chéo, thiếu hụt và hiệu lực thấp dẫn đến khó áp dụng trong thực tế như: thủ tục đầu tư, thủ tục giao đất còn nhiều rắc rối, không gắn với quyền của người sử dụng và sở hữu; việc đền bù giải phóng mặt bằng của doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn, các vấn đề liên quan đến quy hoạch ... Chính vì hệ thống cơ quan quản lý còn chưa chặt chẽ, thủ tục hành chính rườm rà gây tốn kém về mặt thời gian, khiến chủ đầu tư bỏ lỡ cơ hội và thời điểm thích hợp để phát triển dự án, đưa sản phẩm nhanh chóng ra thị trường. Ngoài ra,

việc quản lý của nhà nước đối với thị trường nhà ở, khu đô thị mới, căn hộ chung cư hình thành trong tương lai còn thiếu một cơ chế điều tiết thỏa đáng trong giao dịch. Rất nhiều dự án đã được bán hết dưới dạng hợp đồng góp vốn kinh doanh hoặc hợp đồng đầu tư từ khi dự án được hình thành. Điều này dẫn đến các rắc rối phát sinh khi có tranh chấp xảy ra do thiếu khung bảo hộ của pháp luật.

## RỦI RO ĐẶC THÙ (NGÀNH, CÔNG TY, LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG):

Trong nhiều năm qua, kinh doanh bất động sản luôn là ngành đóng góp rất lớn cho sự phát triển kinh tế đất nước. Tuy nhiên, thị trường bất động sản lại là một trong những thị trường đặc thù, đòi hỏi thời gian đầu tư lâu dài và nhu cầu vốn lớn. Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án. Việc tìm kiếm dự án, công tác đền bù, giải tỏa liên quan đến các dự án sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình hoạt động của công ty. Đơn giá đền bù cho người dân có thể bị đưa lên rất cao do ảnh hưởng từ các đợt sốt giá bất động sản trước đó, làm phát sinh thêm rất nhiều chi phí cho doanh nghiệp, chậm trễ trong quá trình thực hiện dự án, giảm hiệu quả kinh doanh và nhiều khả năng gây ra tình trạng thua lỗ.

Bên cạnh đó, thị trường bất động sản phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều bất cập, một mặt có quá nhiều quy định phức tạp, mặt khác lại không kiểm soát và điều tiết nổi thị trường giao dịch. Đồng thời, tính minh bạch của thị trường bất động sản, thủ tục hành chính quá rườm rà, phức tạp đến mức không cần thiết gây tốn kém về mặt thời gian và tiền bạc, làm lỡ nhiều cơ hội đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp.

Ngoài ra, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Đồng thời việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy đã có những ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty bất động sản, đặc biệt là tình hình công nợ phải trả, phải thu và dòng tiền hoạt động. Thêm vào đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí tác động đến việc tăng giá vốn, từ đó làm giảm hiệu quả của dự án.

Đứng trước những rủi ro này, Ban Lãnh đạo công ty Phát Đạt phải luôn sáng suốt, phát triển nguồn lực nội tại, nắm bắt nhanh chóng xu hướng phát triển của thị trường, kịp thời đưa ra được các chiến lược kinh doanh hiệu quả, và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới để phát triển công ty.

## RỦI RO TÀI CHÍNH:

Năm 2016, Ngân hàng Nhà nước đã triển khai đồng bộ các chính sách tiền tệ và điều tiết hoạt động các Ngân hàng thương mại nhằm duy trì tỷ lệ lạm phát bình quân ở biên độ từ 1,6% đến 1,9%. Lãi suất thị trường ổn định và giảm nhẹ từ 0,5% đến 1% góp phần kích thích đầu tư và tiêu dùng, đẩy mạnh tăng trưởng tín dụng trong năm 2016 đạt 18,71%. Cơ cấu tín dụng diễn biến theo hướng mở rộng tín dụng nhưng kiểm soát chặt chẽ ở một số ngành nghề, lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, điều chỉnh tăng hệ số rủi ro tín dụng trong cho vay kinh doanh bất động sản

# QUẢN LÝ RỦI RO

gây khó khăn trong việc vay vốn đầu tư cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực này.

Để đối mặt với những khó khăn chung của toàn ngành, Phát Đạt định hướng đầu tư và phát triển các dự án có tính thanh khoản cao với quy mô vừa và nhỏ tại khu vực trung tâm thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, Phát Đạt cũng tái cơ cấu lại các khoản nợ và lãi vay; đàm phán, quản lý dòng tiền và kỳ hạn của các nghĩa vụ phải trả theo dòng tiền thu về từ dự án; chủ động tìm kiếm đối tác mới tạo sự linh động trong việc lựa chọn các hình thức huy động vốn đầu tư.

Cụ thể, Phát Đạt đã điều chỉnh cơ cấu căn hộ và văn phòng theo hướng gia tăng tỷ lệ căn hộ, văn phòng có diện tích vừa và nhỏ, triển khai nhiều chương trình bán hàng với phương thức thanh toán linh hoạt để tạo điều kiện cho khách hàng có thu nhập trung bình khá được hưởng các giải pháp tài chính phù hợp để có thể sở hữu nhà ở các vị trí đắc địa, chất lượng cao cấp. Bên cạnh đó, Phát Đạt cho mở thầu công khai từng hạng mục trong thi công xây dựng để tạo sự cạnh tranh nhằm đưa ra mức giá hợp lý nhất. Mặt khác, Công ty cũng tiến hành làm việc trực tiếp với các nhà sản xuất để giảm bớt khâu phân phối trung gian; thường xuyên yêu cầu đơn vị Tư vấn quản lý dự án, giám sát xây dựng rà soát lại thiết kế, giám sát xây dựng chặt chẽ để hiệu chỉnh các phần khối lượng dư thừa không cần thiết. Chính những điều này là yếu tố làm giảm thiểu chi phí trong giá vốn, góp phần làm giảm giá thành sản phẩm, đảm bảo hiệu quả kinh doanh làm tăng tính thanh khoản cho Công ty.

Ngoài ra, Phát Đạt cũng chú trọng việc cân đối chi phí xây dựng với kế hoạch ngân sách hàng năm cho từng hạng mục một cách phù hợp để đảm bảo bàn giao căn hộ cho khách hàng theo đúng tiến độ đã cam kết. Hàng quý, căn cứ vào tình hình thực tế của thị trường, Công ty xem xét, đánh giá lại việc thực hiện ngân sách để điều chỉnh kế hoạch kịp thời nhằm giảm được áp lực tài chính.

Năm 2016, Phát Đạt đã chuyển trả cho Ngân hàng Đông Á tổng số tiền là 108.176.549.743 đồng và đã hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông. Công ty cũng đã đàm phán với Ngân hàng Đông Á về phương án cơ cấu lại các khoản nợ và lãi vay, đăng ký kế hoạch trả nợ theo dòng tiền thu được từ Dự án River City (Dự án hợp tác với Công ty An Gia để đẩy mạnh việc phát triển kinh doanh dự án). Giai đoạn 2015 – 2016, Phát Đạt đã hợp tác với Techcombank để tài trợ vốn đầu tư cho dự án The EverRich Infinity, 239 Cách Mạng Tháng 8 và hợp tác phát triển dự án Millennium nhằm tạo sự linh động trong huy động vốn đầu tư, thúc đẩy quy trình bán hàng và thu tiền.

## RỦI RO KHÁC:

Các rủi ro khác liên quan đến các trường hợp bất khả kháng như: thiên tai, lũ lụt, cháy, nổ, ... Tại Công ty Phát Đạt, ngoài việc luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ, an toàn lao động theo đúng quy định của Nhà nước thì trên toàn hệ thống từ trụ sở chính đến các sàn giao dịch và tại các công trường, tất cả tài sản bao gồm nhà và thiết bị làm việc (hệ thống máy tính, các thiết bị văn phòng, ...) đều được mua bảo hiểm chống rủi ro, cháy nổ. Ngoài ra, do đặc trưng của hoạt động bất động sản, tài sản gắn liền với tòa nhà Công ty đều thực hiện việc mua bảo hiểm tài sản.







# PHẦN 5

## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Chiến lược phát triển sản phẩm, quỹ đất

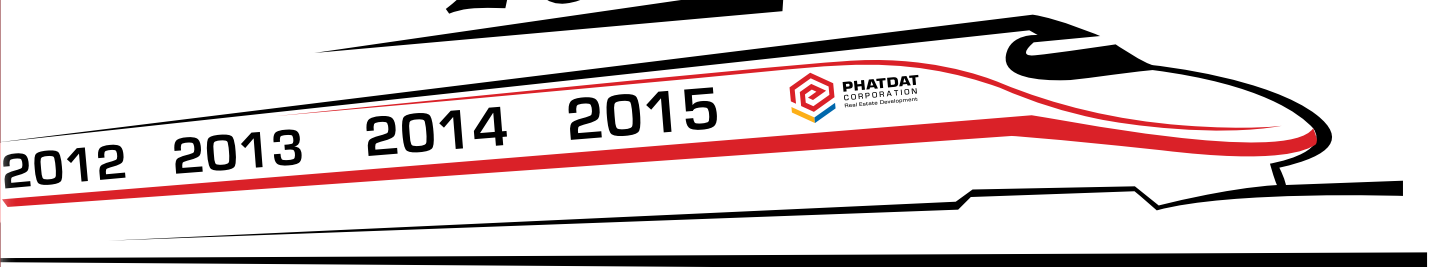
Các dự án trọng điểm

Trách nhiệm xã hội

Thành tích - Giải thưởng đạt được

---

# 2016



# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

- Tập trung duy trì và nâng cao năng lực làm việc của các cấp quản lý và nhân viên hiện tại.
- Tuyển dụng bổ sung và thay thế nguồn nhân lực theo hướng trẻ hoá và chuẩn bị đầy đủ đội ngũ kế thừa.
- Thay đổi và hoàn thiện các chính sách nhân sự, tiền lương, thưởng và đánh giá kết quả công việc nhằm thu hút và giữ người lao động có năng lực, cam kết và gắn bó với Công ty.
- Cải thiện môi trường làm việc, nâng cao mức độ phù hợp và gắn bó của người lao động với Công ty.
- Xây dựng và phát triển thương hiệu nhân sự của Công ty.



# CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM

Trong các năm tới, Phát Đạt tiếp tục tập trung vào việc triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản trọng điểm của Công ty như Dự án River City (The EverRich 2), Dự án The EverRich Infinity; Dự án Millennium (132 Bến Vân Đồn); xúc tiến và hoàn thành việc hợp tác phát triển hoặc chuyển nhượng Dự án The EverRich 3. Song song, Phát Đạt sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc thực hiện các Dự án BT để nhanh chóng sở hữu được quyền kinh doanh các quỹ đất hoán đổi.

# LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

**Dự án River City (P. Phú Thuận, Q.7, Tp.HCM):** Là một trong những Dự án trọng điểm và quan trọng nhất của Phát Đạt. Với vị trí địa lý đặc địa, nơi có hơn 1km bên bờ sông Sài Gòn, môi trường sống trong lành yên tĩnh, cũng như giao thông thuận lợi đến quận 2, quận 4, quận 7, cùng với thiết kế độc đáo, đã tạo nên Dự án hoàn toàn khác biệt so với các Dự án trong khu vực. Đồng thời, trong triết lý kinh doanh của mình, Phát Đạt đặc biệt chú trọng đến chất lượng, môi trường sống cho các cư dân thông qua việc đưa ra các tiện ích vượt trội, lần đầu có mặt tại Việt Nam (như biển đảo nhân tạo, quảng trường nước và ánh sáng, đường hoa đi bộ trung tâm, hồ bơi kiểu thác nước hai tầng, ...). Đến cuối năm 2018, Phát Đạt tự tin sẽ bán hết 4.800 căn hộ ra thị trường.

**Dự án The EverRich 3 (P. Tân Phú, Q.7, TP.HCM):** Đẩy nhanh hoàn thành các thủ tục pháp lý nhằm hợp tác phát triển hoặc chuyển nhượng Dự án cho đối tác.

**Dự án The EverRich Infinity (290 An Dương Vương, P.4, Q.5, TP.HCM):** Phát Đạt sẽ tiếp tục kinh doanh các sản phẩm còn lại

của Dự án, tiếp tục tiến hành bàn giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu trong năm 2017.

**Dự án Millennium (132 Bến Vân Đồn):** Với vị trí đặc địa ngay tại khu vực trung tâm thành phố, Phát Đạt cùng đối tác liên kết định hướng phát triển dự án theo phân khúc bất động sản hạng sang, tạo không gian sống hiện đại và sang trọng cho khách hàng.

**Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi:** Nhanh chóng hoàn thành các thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác san lấp, hoàn thiện hạ tầng, tiến hành các thủ tục phân lô bán nền dự án.

Ngoài ra, Công ty đẩy mạnh việc thực hiện các dự án BT như Dự án Đầu tư xây dựng mới Trung tâm TĐTT Phan Đình Phùng, Dự án Đầu tư xây dựng Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình, Dự án Cầu Thủ Thiêm 4, Dự án Đường Vành đai 2, ... để sở hữu các quỹ đất thanh toán đối ứng tại các vị trí đặc địa ở khu vực trung tâm thành phố. Dự kiến Công ty sẽ đầu tư xây dựng văn phòng cho thuê tại khu đất số 257 Trần Hưng Đạo và khách sạn 4 sao mang thương hiệu nổi tiếng quốc tế tại khu đất số 3 – 3Bis Phan Văn Đạt.



## QUỸ ĐẤT PHÁT TRIỂN

Danh mục	Quỹ đất Phát Đạt phát triển (ha)
River City (The EverRich 2) – Quận 7, TP.HCM	11,2
The EverRich 3 – Quận 7, TP.HCM	9,9
Phước Kiểng – Nhà Bè, TP.HCM	6,6
The EverRich Infinity – 290 An Dương Vương, TP.HCM	0,8
257 Trần Hưng Đạo, TP.HCM	0,2
03 – 03 Bis Phan Văn Đạt, TP.HCM	0,1
Khu Thủ Thiêm – Quận 2, TP.HCM	13,9
Bàu Cả – Quảng Ngãi	7,7
Long Thạnh Mỹ – Quận 9, TP.HCM	1,1
<b>Tổng</b>	<b>51,5</b>

## QUỸ ĐẤT LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN

Danh mục	Quỹ đất Phát Đạt phát triển (ha)
132 Bến Vân Đồn	0,7
<b>Tổng</b>	<b>0,7</b>

# CÁC HOẠT ĐỘNG HƯỚNG ĐẾN CỘNG ĐỒNG

Là một doanh nghiệp có nhiều bước tiến vượt bậc trong hoạt động kinh doanh, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tiếp tục cuộc hành trình tham gia vào các hoạt động an sinh xã hội, hướng tới mục tiêu hỗ trợ học sinh, sinh viên, những mảnh đời khó khăn và có hoàn cảnh thiếu may mắn tại nhiều địa phương trong cả nước.

## TỔ CHỨC TRUNG THU CHO CÁC BÉ THIẾU NHI QUẬN 12

Vào ngày 14/09/2016, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã phối hợp với Quận Đoàn Quận 12 cùng tổ chức Chương trình Trung thu cho các em nhỏ với nhiều trò chơi vui nhộn và ý nghĩa. Tại đây, các bé thiếu nhi được tham gia trò chơi, tặng quà và hưởng không khí tươi vui trong ngày Trăng Rằm.

## CHIA SẺ KHÓ KHĂN VỚI ĐỒNG BÀO VÙNG LŨ

Đồng cảm với những khó khăn và mất mát của Đồng bào Việt Nam tại vùng lũ, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã hỗ trợ người dân Quảng Bình và Bình Định hơn 100 triệu đồng, đồng thời kêu gọi Câu lạc bộ Doanh nhân tổ chức các Đoàn Cứu trợ đi đến tận nơi bị thiệt hại và trao tận tay cho đồng bào vùng lũ.

Ngoài những hoạt động trên, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt còn thông qua các sự kiện từ thiện gây quỹ như: Quỹ “Vi sự phát triển của phụ nữ”, Quỹ “Nuôi dạy trẻ khuyết tật”, Quỹ “Bảo trợ trẻ em Việt Nam”, hỗ trợ chi phí điều trị cho bệnh nhi ung thư, đóng góp tặng quà cho các gia đình chính sách, trẻ em nghèo khó, ủng hộ công tác phòng chống tội phạm Quận 12,... góp phần trách nhiệm vào Quỹ an sinh xã hội với tổng giá trị hơn 2 tỷ đồng.

Với những hành động ý nghĩa trên, một phần nào đó thể hiện được tinh thần và trách nhiệm với xã hội của Phát Đạt mà như Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Ông Nguyễn Văn Đạt đã theo đuổi trong suốt 12 năm qua, với mục tiêu hướng những nghĩa cử tốt đẹp về cộng đồng. Ông Nguyễn Văn Đạt nói: “Một doanh nghiệp thành công không chỉ nghĩ đến kết quả kinh doanh, đời sống của nhân viên mà còn phải gắn liền với trách nhiệm xã hội”. Đó chính là giá trị, sứ mệnh mà Ban Lãnh đạo Phát Đạt luôn theo đuổi, nhằm xây dựng và duy trì sự phát triển bền vững về mọi mặt.



# CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM





THE EVERRICH  
INFINITY  
BY PHAT DAT



RIVER CITY







# CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC

Cúp Vàng Thương hiệu mạnh trong ngành Bất động sản.

Hiệp hội bất động sản TP.HCM chứng nhận Công ty CP Bất Động sản Phát Đạt đạt danh hiệu Doanh nghiệp Bất Động sản của năm.

Bộ Xây Dựng – Ban Tổ Chức trao tặng Huy Chương Vàng cho sản phẩm Căn hộ cao tầng The EverRich tại Triển lãm Quốc tế Vietbuild.

Giải thưởng Sao vàng Đất Việt.

Giải thưởng Ngôi sao Bất động sản Việt Nam.

2009

Giải thưởng Sao vàng Đất Việt.

Chủ tịch UBND TP.HCM khen tặng Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã có thành tích trong công tác xây dựng, tham gia hoạt động Hiệp hội Bất động sản, góp phần tích cực phát triển thị trường Bất động sản thành phố trong nhiệm kỳ 1 (2005 - 2010).

2010

Giải thưởng Sao vàng Đất Việt.

Giải thưởng BCI Top 10 Developers.

Giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất.

2011

Giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất.

2012

Giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất.

Bằng khen của UBND thành phố Hồ Chí Minh, UBND tỉnh Quảng Ngãi về hoạt động vì cộng đồng và an sinh xã hội.

2013

Bằng khen của UBND thành phố Hồ Chí Minh, UBND tỉnh Quảng Ngãi về hoạt động vì cộng đồng và an sinh xã hội.

Ban Chấp hành Trung ương Đoàn khen tặng Công ty CP Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt đã có đóng góp tích cực, hiệu quả trong Chương trình “Vi học sinh Trường Sa thân yêu” giai đoạn 2.

2014

Bằng khen do Thủ tướng Chính phủ Việt Nam trao tặng, ghi nhận đóng góp tích cực trong việc hoàn thành Dự án đầu tư xây dựng Công trình cầu Mỹ Lợi, quốc lộ 50 trên địa bàn tỉnh Long An và tỉnh Tiền Giang.

2015

Bằng khen của UBND thành phố Hồ Chí Minh, UBND tỉnh Quảng Ngãi về hoạt động vì cộng đồng và an sinh xã hội.

2016

Bằng khen của UBND thành phố Hồ Chí Minh, UBND tỉnh Quảng Ngãi về hoạt động vì cộng đồng và an sinh xã hội.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Factory A	4.3	2.5	3.5	1	2	2.4	2.5
Factory B	2.4	4.4	1.8	2.8	5	6	4.4
Factory C	2	2	3	5	6	7	7

# PHẦN 6

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính  
Thuyết minh báo cáo tài chính

---

# 2016





# BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2016

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh thành GCNĐKKD số 0303493756 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 23 vào ngày 1 tháng 10 năm 2015.

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

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Bà Trần Thị Hương	Thành viên	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2016
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	Từ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2016

## BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên	
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2016
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên	Từ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2016

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) hận hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 2016, 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Tổng Giám Đốc**



**Nguyễn Văn Đạt**  
Ngày 08 tháng 03 năm 2017

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 60822566/18592018-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 đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 8 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Nhóm 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 2016, 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



**Hàng Nhật Quang**

Phó Tổng Giám Đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 1772-2013-004-1

Ngày 08 tháng 03 năm 2017



**Nguyễn Phan Anh Quốc**

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 2759-2014-004-1

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.100.624.916.393</b>	<b>6.745.183.094.641</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>149.428.415.321</b>	<b>31.571.759.556</b>
111	1. Tiền		149.428.415.321	31.571.759.556
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>590.825.286.269</b>	<b>665.869.068.191</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	412.465.279.126	432.576.936.714
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	170.687.145.859	224.811.225.179
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	11.558.656.578	9.645.147.627
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(3.885.795.294)	(1.164.241.329)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>7.356.019.345.496</b>	<b>6.034.608.669.488</b>
141	1. Hàng tồn kho		7.356.019.345.496	6.034.608.669.488
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.351.869.307</b>	<b>13.133.597.406</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.563.360.239	5.519.569.929
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	19	40.000	5.289.175.591
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.788.469.068	2.324.851.886
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>901.725.127.368</b>	<b>795.651.919.821</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>282.233.384.900</b>	<b>174.670.731.859</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	21.693.633.000	8.949.131.859
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	260.539.751.900	165.721.600.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.294.923.234</b>	<b>427.312.582</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.294.923.234	427.312.582
222	Nguyên giá		7.517.162.925	5.311.562.923
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.222.239.691)	(4.884.250.341)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	Nguyên giá		718.481.036	718.481.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(718.481.036)	(718.481.036)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>193.552.507.027</b>	<b>118.154.255.339</b>
231	1. Nguyên giá		194.723.826.712	119.059.556.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.171.319.685)	(905.301.101)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>61.122.822.743</b>	<b>137.821.087.488</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	61.122.822.743	137.821.087.488
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>345.550.287.768</b>	<b>345.762.102.225</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	294.070.287.768	345.762.102.225
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	51.480.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>16.971.201.696</b>	<b>18.816.430.328</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	15.740.681.776	16.786.332.629
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	1.230.519.920	-
269	3. Lợi thế thương mại		-	2.030.097.699
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.002.350.043.761</b>	<b>7.540.835.014.462</b>




# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.598.553.026.310</b>	<b>5.270.003.100.882</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.678.061.815.990</b>	<b>1.534.317.891.784</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	97.009.228.555	172.951.363.106
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	616.586.623.102	348.089.788.588
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	52.316.569.712	24.300.595.008
314	4. Phải trả người lao động		2.310.167.000	1.799.696.800
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	445.223.814.189	359.629.711.542
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	21.574.500.158	116.880.035.669
320	7. Vay ngắn hạn	22	434.359.131.796	505.607.015.134
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.681.781.478	5.059.685.937
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.920.491.210.320</b>	<b>3.735.685.209.098</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	1.834.689.406.876	1.214.142.883.571
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	278.513.801.294	277.669.675.527
338	3. Vay dài hạn	22	2.807.288.002.150	2.243.872.650.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.403.797.017.451</b>	<b>2.270.831.913.580</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>2.403.797.017.451</b>	<b>2.270.831.913.580</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.018.099.710.000	2.018.099.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		85.413.584.076	76.113.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		288.603.423.375	164.926.416.136
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		46.959.953.094	10.080.796.227
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm nay		241.643.470.281	154.845.619.909
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		-	11.903.368
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.002.350.043.761</b>	<b>7.540.835.014.462</b>

  
**Vũ Quỳnh Hoa**  
 Người lập

  
**Ngô Thúy Vân**  
 Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Văn Đạt**  
 Tổng Giám Đốc

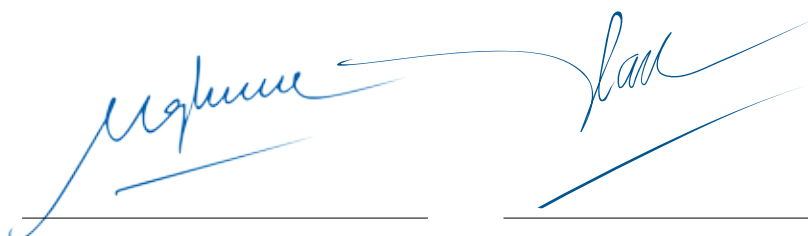
Ngày 08 tháng 03 năm 2017

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.523.980.005.444	448.649.729.840
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	(27.314.421.600)	(46.135.812.726)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.496.665.583.844	402.513.917.114
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.093.340.694.560)	(256.222.126.422)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		403.324.889.284	146.291.790.692
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		3.223.990.284	855.428.930
22	7. Chi phí tài chính		(2.378.387.948)	(1.520.833.334)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.995.666.333)	(1.520.833.334)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(1.929.712.232)	(2.237.897.775)
25	9. Chi phí bán hàng	26	(55.473.117.992)	(12.618.765.861)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(42.488.317.898)	(30.977.012.771)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		304.279.343.498	99.792.709.881
31	12. Thu nhập khác	27	646.192.514	101.364.748.243
32	13. Chi phí khác	27	(495.502.796)	(589.298.848)
40	14. Lợi nhuận khác	27	150.689.718	100.775.449.395
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		304.430.033.216	200.568.159.276
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(63.140.960.397)	(44.842.897.582)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	1.230.519.920	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		242.519.592.739	155.725.261.694
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		242.519.592.739	155.727.619.909
62	20. Lỗ của cổ đông không kiểm soát		-	(2.358.215)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.3	1.136	922
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.3	1.136	922



**Vũ Quỳnh Hoa**  
Người lập



**Ngô Thúy Vân**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Văn Đạt**  
Tổng Giám Đốc

Ngày 08 tháng 03 năm 2017

# BÁO CÁO

## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

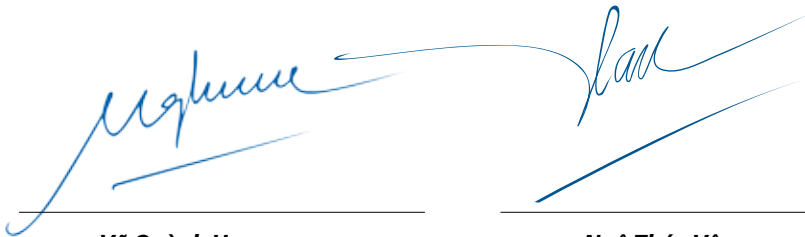
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>304.430.033.216</b>	<b>200.568.159.276</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, và phân bổ lợi thế thương mại	10, 12	604.007.934	788.578.826
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		2.721.553.965	(9.537.908)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(168.687.362)	(98.135.291.740)
06	Chi phí lãi vay		1.995.666.333	1.520.833.334
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>309.582.574.086</b>	<b>104.732.741.788</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		1.250.944.827.152	(441.511.195.217)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.644.851.379.116)	(385.922.707.749)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(61.385.359.002)	451.326.503.911
12	Giảm chi phí trả trước		4.001.860.543	53.131.370.867
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.787.661.668)	(5.469.686.185)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(43.191.393.410)	(25.813.776.389)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.177.904.459)	(5.619.220.375)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(193.864.435.874)</b>	<b>(255.145.969.349)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(79.997.479.035)	(127.489.113.555)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	25.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(250.144.521.513)
27	Lãi tiền gửi nhận được		168.687.362	849.337.492
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(79.828.791.673)</b>	<b>(351.784.297.576)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	-	650.680.300.000
33	Tiền thu từ đi vay		613.720.352.150	410.398.609.134
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(121.552.883.338)	(430.522.500.000)
36	Cổ tức đã trả		(100.617.585.500)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>391.549.883.312</b>	<b>630.556.409.134</b>

# BÁO CÁO

## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	VND	
			Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		117.856.655.765	23.626.142.209
60	Tiền đầu năm		31.571.759.556	7.945.617.347
70	Tiền cuối năm	5	149.428.415.321	31.571.759.556



**Vũ Quỳnh Hoa**  
Người lập



**Ngô Thúy Vân**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Văn Đạt**  
Tổng Giám Đốc

Ngày 08 tháng 03 năm 2017

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 thành GCNĐKKD số 0303493756 vào ngày 27 tháng 8 năm 2009. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 23 vào ngày 1 tháng 10 năm 2015.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của 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.

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

#### **Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có một (1) công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt (“Đầu tư Phát Đạt”). Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Đầu tư Phát Đạt đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”).

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 133 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 147).

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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.

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 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 vào ngày 31 tháng 12.

### 2.4 **Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

### 2.5 **Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty và 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 giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty 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 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 tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

## 3. **TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### 3.1 **Tiền**

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

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

### 3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

### 3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm 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 – 45 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên 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 báo cáo 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.

### 3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### 3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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.

### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.



# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 3.10 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.

### 3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 hợp nhất 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.

### 3.12 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 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3.13 *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 và thù lao của Hội đồng Quản trị) 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 sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, 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 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.

### 3.14 *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.

#### *Cổ tức*

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

### 3.15 *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 Nhóm Công ty bán sau khi đã hoàn tất việc xây dựng, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ hoặc khi quá hạn 7 ngày kể từ ngày đến hạn trong thông báo bàn giao căn hộ.

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

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

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### *Doanh thu cho thuê*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

### *Tiền lãi*

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

## **3.16 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 được thu hồi từ hoặc dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Nhóm 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 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 4. CHUYỂN NHƯỢNG VỐN GÓP TRONG CÔNG TY CON

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

#### 5. TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	74.343.136	2.997.552.097
Tiền gửi ngân hàng	<u>149.354.072.185</u>	<u>28.574.207.459</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>149.428.415.321</u></b>	<b><u>31.571.759.556</u></b>

#### 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>412.465.279.126</b>	<b>432.576.936.714</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M	185.000.000.000	195.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	66.160.800.000	72.602.190.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	-	43.953.308.719
Khác	161.304.479.126	121.021.437.995
<b>Dài hạn</b>	<b>21.693.633.000</b>	<b>8.949.131.859</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	12.243.333.000	8.949.131.859
Ông Nguyễn Hữu Lộc	<u>9.450.300.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>434.158.912.126</b>	<b>441.526.068.573</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	<u>(3.885.795.294)</u>	<u>(1.164.241.329)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>430.273.116.832</u></b>	<b><u>440.361.827.244</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu từ các bên khác	414.217.842.255	423.915.601.467
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	16.055.274.577	16.446.225.777

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.164.241.329	1.173.779.237
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.721.553.965	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(9.537.908)
Số cuối năm	<u>3.885.795.294</u>	<u>1.164.241.329</u>

### 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	158.031.883.438	103.994.304.928
Công ty Cổ phần Đức Khải	-	73.000.000.000
Khác	<u>12.655.262.421</u>	<u>47.816.920.251</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>170.687.145.859</u></b>	<b><u>224.811.225.179</u></b>

### 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.558.656.578</b>	<b>9.645.147.627</b>
Phải thu ban quản lý Dự án River City	8.026.463.286	1.013.171.051
Thuế GTGT chờ được khấu trừ	-	3.076.145.029
Khác	3.532.193.292	5.555.831.547
<b>Dài hạn</b>	<b>260.539.751.900</b>	<b>165.721.600.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc (Thuyết minh số 30) (*)	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M (**)	100.939.751.900	-
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	<u>34.600.000.000</u>	<u>40.721.600.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>272.098.408.478</u></b>	<b><u>175.366.747.627</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	147.012.009.168	50.366.747.627
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	125.086.399.310	125.000.000.000

(\*) Vào ngày 8 tháng 12 năm 2015, Nhóm 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, Nhóm Công ty đã góp vốn đầy đủ với số tiền là 125.000.000.000 VND và sẽ nhận được phần lãi thực tế phát sinh từ dự án nhưng không thấp hơn khoản đầu tư ban đầu.

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(\*\*) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2016, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("ICC") và phụ lục có thời hạn 3 năm với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại số 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo ICC, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND và sẽ nhận được lãi thực tế phát sinh từ dự án.

### 9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	7.355.602.811.224	6.034.181.076.784
Hàng hóa	<u>416.534.272</u>	<u>427.592.704</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.356.019.345.496</u></b>	<b><u>6.034.608.669.488</u></b>

(\*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án River City (i)	4.699.218.783.894	4.000.605.072.874
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.583.700.770.086	1.562.343.558.530
Dự án The EverRich Infinity (iii)	800.270.676.987	220.974.632.767
Dự án Nhà Bè (iv)	225.501.716.621	225.477.448.977
Các dự án khác	<u>46.910.863.636</u>	<u>24.780.363.636</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.355.602.811.224</u></b>	<b><u>6.034.181.076.784</u></b>

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án River City đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á ("Ngân hàng Đông Á") (Thuyết minh số 22.2).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 3 đã được thế chấp cho Ngân hàng Đông Á để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 22.2).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich Infinity đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Thuyết minh số 22.2).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong năm là 707.457.961.891 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 421.080.714.265 VND).

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

**(i). Dự án River City**

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng. Dự án này đã được xây dựng xong phần móng cọc cho khối nhà A, B, C, D và đang thi công móng cọc cho khối nhà L. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khối nhà C đã hoàn thành và đi vào hoạt động, khối nhà B đang được thi công để hoàn thiện căn hộ. Nhóm Công ty đang tiếp tục thực hiện việc kinh doanh và phát triển Dự án River City.

**(ii). Dự án The EverRich 3**

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc bán, đồng thời khối nhà A của khu chung cư cao tầng đã xây xong phần móng cọc, đang xây dựng phần hầm.

**(iii). 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 nhận chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, dự án đã hoàn thành và một số lượng các căn hộ đã được bàn giao cho khách hàng theo hợp đồng mua bán.

**(iv). Dự án Nhà Bè**

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này bao gồm tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	2.244.925.203	3.066.637.720	5.311.562.923
Mua trong năm	<u>45.818.184</u>	<u>2.159.781.818</u>	<u>2.205.600.002</u>
Số cuối năm	<u>2.290.743.387</u>	<u>5.226.419.538</u>	<u>7.517.162.925</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.163.107.020)	(2.721.143.321)	(4.884.250.341)
Khấu hao trong năm	<u>(45.272.725)</u>	<u>(292.716.625)</u>	<u>(337.989.350)</u>
Số cuối năm	<u>(2.208.379.745)</u>	<u>(3.013.859.946)</u>	<u>(5.222.239.691)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>81.818.183</u>	<u>345.494.399</u>	<u>427.312.582</u>
Số cuối năm	<u>82.363.642</u>	<u>2.212.559.592</u>	<u>2.294.923.234</u>

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	718.481.036
Mua trong năm	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>718.481.036</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	(718.481.036)
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>(718.481.036)</u>
<b>Giá trị cuối năm:</b>	
Số đầu năm	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>-</u>



# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	118.199.556.440	860.000.000	119.059.556.440
Mua trong năm	<u>7.306.972.991</u>	<u>68.357.297.281</u>	<u>75.664.270.272</u>
Số cuối năm	<u>125.506.529.431</u>	<u>69.217.297.281</u>	<u>194.723.826.712</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(630.286.015)	(275.015.086)	(905.301.101)
Khấu hao trong năm	<u>(103.608.660)</u>	<u>(162.409.924)</u>	<u>(266.018.584)</u>
Số cuối năm	<u>(733.894.675)</u>	<u>(437.425.010)</u>	<u>(1.171.319.685)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>117.569.270.425</u>	<u>584.984.914</u>	<u>118.154.255.339</u>
Số cuối năm	<u>124.772.634.756</u>	<u>68.779.872.271</u>	<u>193.552.507.027</u>

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

- (i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VND tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và
- (ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VND tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Khu đất này có thời hạn sử dụng tới năm 2058.
- (iii) Quyền sử dụng đất lâu dài với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 và B2 tại dự án The EverRich 1, Số 968 Đường Ba Tháng Hai, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng năm sao Phú Quốc	53.402.479.734	52.505.188.000
Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám	-	80.987.456.184
Khác	<u>7.720.343.009</u>	<u>4.328.443.304</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>61.122.822.743</u></b>	<b><u>137.821.087.488</u></b>

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho dự án đã được vốn hóa trong năm là 3.161.603.234 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 584.065.954 VND).

### 14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khang ("DGKG") (a)	49,00	176.000.000.000	49,00	176.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khánh ("DGKH") (b)	49,00	75.000.000.000	49,00	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD") (c)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng ("PH") (d)	49,90	(1.929.712.232)	49,90	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML")	-	-	20,00	<u>49.762.102.225</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>294.070.287.768</u></b>		<b><u>345.762.102.225</u></b>

- DGKG là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKG tọa lạc tại Số 271/7B 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.
- DGKH là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKH tọa lạc tại Số 271/7B 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.
- PĐAD là công ty cổ phần được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Trụ sở chính đăng ký của PĐAD tọa lạc tại Số 357-359 Đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.
- PH là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của PH tọa lạc tại 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PH là kinh doanh bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào PH.

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

Số dư cuối năm thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML"), một công ty liên kết trước đây của Nhóm Công ty. Tuy nhiên, kể từ ngày 4 tháng 1 năm 2016, Nhóm Công ty không còn có ảnh hưởng đáng kể đối với CML. Đồng thời, vào ngày 11 tháng 7 năm 2016, Nhóm Công ty cũng đã chuyển nhượng 52.000 cổ phần trong CML cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 với giá chuyển nhượng là 520.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2016/QĐ-HĐQT ngày 11 tháng 7 năm 2016 và Hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày.

### 16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	14.495.820.399	14.739.317.447
Chi phí quảng cáo	286.785.006	390.437.037
Khác	<u>958.076.371</u>	<u>1.656.578.145</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.740.681.776</u></b>	<b><u>16.786.332.629</u></b>

### 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	73.167.379.721	66.920.496.274
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	1.271.436.250	47.785.396.533
Khác	<u>22.570.412.584</u>	<u>58.245.470.299</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>97.009.228.555</u></b>	<b><u>172.951.363.106</u></b>

### 18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	566.586.623.102	298.089.788.588
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>50.000.000.000</u>	<u>50.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>616.586.623.102</u></b>	<b><u>348.089.788.588</u></b>

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	-	3.400.146.492	-	3.400.146.492
Thuế TNDN	24.150.548.997	63.140.960.397	(43.727.776.228)	43.563.733.166
Thuế thu nhập cá nhân	150.046.011	7.194.250.889	(2.220.484.500)	5.123.812.400
Thuế khác	-	228.877.654	-	228.877.654
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.300.595.008</b>	<b>73.964.235.432</b>	<b>(45.948.260.728)</b>	<b>52.316.569.712</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế TNDN	2.324.851.886	-	(536.382.818)	1.788.469.068
Thuế giá trị gia tăng	5.289.175.591	101.199.472.318	(106.488.607.909)	40.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.614.027.477</b>	<b>101.199.472.318</b>	<b>(107.024.990.727)</b>	<b>1.788.509.068</b>

### 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>445.223.814.189</b>	<b>359.629.711.542</b>
Chi phí lãi vay	409.023.483.884	334.975.736.541
Chi phí xây dựng	26.390.723.463	23.873.200.001
Hỗ trợ lãi vay phải trả	4.826.701.279	-
Hoa hồng môi giới phải trả	2.997.284.563	-
Khác	1.985.621.000	780.775.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.834.689.406.876</b>	<b>1.214.142.883.571</b>
Chi phí lãi vay	1.834.689.406.876	1.214.142.883.571
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.279.913.221.065</b>	<b>1.573.772.595.113</b>

### 21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>21.574.500.158</b>	<b>116.880.035.669</b>
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	18.794.751.245	17.625.993.857
Ký quỹ nhận được từ các công ty môi giới bất động sản	-	87.870.000.000
Khác	2.779.748.913	11.384.041.812
<b>Dài hạn</b>	<b>278.513.801.294</b>	<b>277.669.675.527</b>
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	8.513.801.294	7.669.675.527
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>300.088.301.452</b>	<b>394.549.711.196</b>

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(\*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”) có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 300.000.000.000 VND với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm (“Toàn Tâm”) liên quan đến việc phát triển 484 căn hộ ở khối nhà E và khối nhà L thuộc Dự án River City (“các căn hộ”). Theo Phụ lục 05 của HĐHTKD ngày 1 tháng 4 năm 2015, HĐHTKD được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Toàn Tâm có thể:

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

Theo Phụ lục của HĐHTKD ngày 10 tháng 6 năm 2016, Toàn Tâm đã quyết định lựa chọn quyền được nhận lại phần đầu tư ban đầu và phần lợi nhuận được xác định như trên. Theo đó, lãi suất phải trả theo lựa chọn này đã được Nhóm Công ty trích lập và vốn hóa vào Dự án River City.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư của HĐHTKD này là 270.000.000.000 VND.

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

22. VAY	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)</b>	<b>505.607.015.134</b>	<b>50.305.000.000</b>	<b>(121.552.883.338)</b>	<b>434.359.131.796</b>
Vay từ ngân hàng	50.000.000.000	-	(50.000.000.000)	-
Vay từ các bên khác (i)	47.196.419.134	13.955.000.000	(13.376.333.595)	47.775.085.539
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	408.410.596.000	36.350.000.000	(58.176.549.743)	386.584.046.257
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 22.2)</b>	<b>2.243.872.650.000</b>	<b>599.765.352.150</b>	<b>(36.350.000.000)</b>	<b>2.807.288.002.150</b>
Trái phiếu phát hành (i)	2.051.922.650.000	-	-	2.051.922.650.000
Vay từ các cá nhân (ii)	155.600.000.000	-	-	155.600.000.000
Vay từ ngân hàng (iii)	36.350.000.000	599.765.352.150	(36.350.000.000)	599.765.352.150
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.749.479.665.134</b>	<b>650.070.352.150</b>	<b>(157.902.883.338)</b>	<b>3.241.647.133.946</b>
Trong đó:				
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	5.300.000.000	-	-	5.300.000.000

### 22.1 Vay ngắn hạn

- i. Vay từ bên khác

Đây là khoản vay từ một công ty nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Nhóm Công ty. Khoản vay này chịu lãi suất 6%/năm và không có thời gian hoàn trả cố định.

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 22.2 Vay dài hạn

#### i. Trái phiếu phát hành

Chi tiết các trái phiếu vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Trái chủ	Giá trị VND	Mệnh giá VND/trái phiếu	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín</b>				
01/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
02/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	240.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
06/PĐ/HĐ-TP	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến</b>				
04/TP-HĐ.2011/PĐ-BC	330.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
08/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
04/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
07/PĐ/HĐ-TP	50.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc</b>				
02/HĐ-TP/PĐ-TPL	220.800.000.000	1.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ quản lý Toàn Tâm</b>				
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
<b>Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành</b>				
01/TP-HĐ-2012/PĐ-XT	311.400.000.000	5.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.051.922.650.000</u></b>			

#### 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.

#### iii. Vay từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng bao gồm:

- Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Đông Á được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án River City, với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Nhóm Công ty bao gồm Dự án River City, Dự án The EverRich 3 và tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty.
- Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich Infinity, với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án này.

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

### 2.2.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(ii). Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

Hợp đồng vay	Số dư cuối năm	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm
<b>Ngân hàng Đông Á</b>			
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	172.984.500.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2014 (*)	15
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	132.680.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2014 (*)	15
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	44.569.546.257	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2014 (*)	15
Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	24.930.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2015	15
Hợp đồng vay số H3534/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	5.650.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả cuối thời hạn vay (*)	10.5
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 6 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11
Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30 tháng 5 năm 2014	1.500.000.000	3 năm kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11
Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	1.070.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	10.5
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam</b>			
Hợp đồng vay CIB20150072/HĐTD ngày 18 tháng 12 năm 2015	599.765.352.150	5 năm kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2016 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2018	12
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>986.349.398.407</b>		
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	386.584.046.257		
Vay dài hạn	599.765.352.150		

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 Tính hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					VND
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
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	242.519.592.739	242.519.592.739
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(100.617.585.500)	(100.617.585.500)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
Số cuối năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 23.2 Cổ phiếu phổ thông

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

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

#### 23.3 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị) 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
Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	242.519.592.739	155.727.619.909
Trừ: Thù lao Hội đồng Quản trị	(1.125.000.000)	(882.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(12.125.979.637)</u>	<u>(7.786.380.995)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	229.268.613.102	147.059.238.914
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	<u>201.809.971</u>	<u>159.539.560</u>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b> (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	<b><u>1.136</u></b>	<b><u>922</u></b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.136</u></b>	<b><u>922</u></b>

(\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2016 của Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 ngày 25 tháng 3 năm 2016.

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

#### 23.4 Cổ tức

VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức đã công bố trong năm	100.617.585.500	65.099.710.000
Cổ tức đã trả trong năm	100.617.585.500	-
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	-	65.099.710.000

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>	<b>1.523.980.005.444</b>	<b>448.649.729.840</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.295.682.001.190	56.351.987.549
Doanh thu bán bất động sản	205.876.194.454	382.889.159.910
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.421.809.800	9.408.582.381
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>	<b>(27.314.421.600)</b>	<b>(46.135.812.726)</b>
Hàng bán bị trả lại	<u>(27.314.421.600)</u>	<u>(46.135.812.726)</u>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>1.496.665.583.844</u></b>	<b><u>402.513.917.114</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán căn hộ	1.295.682.001.190	56.351.987.549
Doanh thu bán bất động sản	178.561.772.854	336.804.667.529
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.421.809.800	9.357.262.036
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	1.494.745.583.844	386.906.520.271
Doanh thu với bên liên quan	1.920.000.000	15.607.396.843

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn căn hộ	969.455.192.095	206.236.882.314
Giá vốn bán bất động sản	122.642.636.995	49.950.225.740
Giá vốn dịch vụ cung cấp	<u>1.242.865.470</u>	<u>35.018.368</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.093.340.694.560</u></b>	<b><u>256.222.126.422</u></b>

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

VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>55.473.117.992</b>	<b>12.618.765.861</b>
Chi phí hoa hồng	30.001.981.542	4.224.781.491
Chi phí quảng cáo	21.804.021.504	-
Chi phí lương nhân viên	2.061.487.300	2.964.004.650
Chi phí khác	1.605.627.646	5.429.979.720
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>42.488.317.898</b>	<b>30.977.012.771</b>
Chi phí lương nhân viên	25.296.163.397	19.014.055.624
Chi phí khác	<u>17.192.154.501</u>	<u>11.962.957.147</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>97.961.435.890</u></b>	<b><u>43.595.778.632</u></b>

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>646.192.514</b>	<b>101.364.748.243</b>
Tiền phạt thu được	557.352.483	1.224.720.269
Lãi từ bán tài sản cố định (*)	-	99.523.852.023
Khác	88.840.031	616.175.951
<b>Chi phí khác</b>	<b>(495.502.796)</b>	<b>(589.298.848)</b>
Các khoản phạt	(318.350.884)	(544.285.603)
Khác	(177.151.912)	(45.013.245)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>150.689.718</b>	<b>100.775.449.395</b>

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

### 28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.698.506.572	15.923.609.697
Chi phí nhân viên	27.357.650.697	21.936.934.274
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	604.007.934	788.578.826
Chi phí khác	9.301.270.687	4.946.655.835
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.961.435.890</b>	<b>43.595.778.632</b>

### 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế (2015: 22%).

Các báo cáo thuế của 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.

#### 29.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN ước tính năm nay	62.160.620.921	44.842.897.582
Thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	980.339.476	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	63.140.960.397	44.842.897.582
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.230.519.920)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.910.440.477</b>	<b>44.842.897.582</b>

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

### 29.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>304.430.033.216</b>	<b>200.568.159.276</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty (năm 2015: 22%)	60.935.782.151	45.213.983.896
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước (*)	980.339.476	-
Chi phí không được trừ	486.278.893	97.744.802
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Lãi từ thanh lý công ty con	(163.297.124)	-
Phần lãi do giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết	(61.637.109)	(468.831.116)
Chi phí quảng cáo	(267.025.810)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>61.910.440.477</b>	<b>44.842.897.582</b>

(\*) Đây là số thuế điều chỉnh theo Quyết định Số 1636/QĐ-CT-XP ngày 28 tháng 4 năm 2016 và Quyết định số 525/QĐ-CT-XP ngày 25 tháng 1 năm 2017 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

### 29.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

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

### 29.3. THUẾ TNDN HOẢN LẠI

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

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

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm không cần bảo đảm và không chịu lãi suất.

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
Công ty TNHH Bất động sản Điện Gia Khang	Công ty liên kết	Góp vốn	-	176.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Điện Gia Khánh	Công ty liên kết	Góp vốn	-	75.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Chi phí tiện ích	327.034.762	-
		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	Thuế văn phòng	1.920.000.000	1.920.000.000
		Khác	284.815.224	-
		ICC	-	125.000.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Bán căn hộ	-	13.687.396.843
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Vay	-	1.700.000.000
		Dịch vụ tư vấn	-	52.250.000

VND

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>					
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Bán căn hộ	12.954.006.800	15.038.278.000	
		Thuê văn phòng	3.101.267.777	1.407.947.777	
			<b>16.055.274.577</b>	<b>16.446.225.777</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Chi phí tiện ích	86.399.310	-	
<b>Phải thu dài hạn khác</b>					
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	ICC	125.000.000.000	125.000.000.000	
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Trả trước tiền mua căn hộ	50.000.000.000	50.000.000.000	
<b>Vay</b>					
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Bên liên quan	Vay	1.900.000.000	1.900.000.000	
Ông Võ Minh Hân	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	1.700.000.000	
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	1.700.000.000	
			<b>5.300.000.000</b>	<b>5.300.000.000</b>	

# THUYẾT MINH

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	1.125.000.000	650.850.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	<u>6.210.108.000</u>	<u>3.868.535.832</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.335.108.000</u></b>	<b><u>4.519.385.832</u></b>

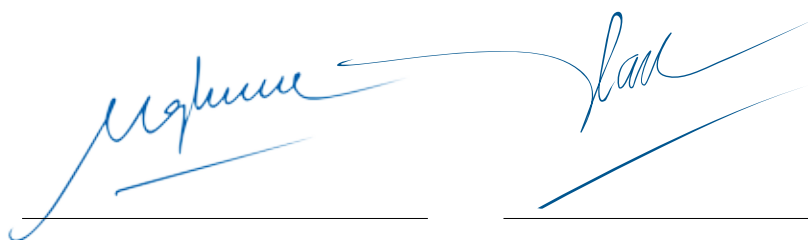
### 31. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

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

	VND		
	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng các dự án		309.805.821.087	946.034.280.880
Cam kết góp vốn		172.000.000.000	172.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương</i>	<i>Công ty liên kết</i>	113.400.000.000	113.400.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phú Hưng</i>	<i>Công ty liên kết</i>	49.900.000.000	49.900.000.000
<i>Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khánh</i>	<i>Công ty liên kết</i>	8.300.000.000	8.300.000.000
<i>Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khang</i>	<i>Công ty liên kết</i>	<u>400.000.000</u>	<u>400.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>481.805.821.087</u></b>	<b><u>1.118.034.280.880</u></b>

### 32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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



**Vũ Quỳnh Hoa**  
Người lập



**Ngô Thúy Vân**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Văn Đạt**  
Tổng Giám Đốc

Ngày 08 tháng 03 năm 2017





# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Địa chỉ: 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

Website: [www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn) | Email: [info@phatdat.com.vn](mailto:info@phatdat.com.vn)