



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Các báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2016

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

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

11/2011 . 12/2011

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 7 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 4 năm 2007

24 tháng 5 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 1 năm 2008

29 tháng 2 năm 2008

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

9 Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

Điều chỉnh lần 22

Điều chỉnh lần 23

27 tháng 8 năm 2009

4 tháng 12 năm 2009

4 tháng 5 năm 2010

13 tháng 9 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

3 tháng 11 năm 2010

28 tháng 1 năm 2011

11 tháng 8 năm 2011

22 tháng 9 năm 2011

16 tháng 5 năm 2012

15 tháng 8 năm 2012

4 tháng 9 năm 2015

1 tháng 10 năm 2015

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt

Bà Trần Thị Hương

Ông Lê Quang Phúc

Ông Đoàn Viết Đại Từ

Ông Nguyễn Tấn Danh

Ông Nguyễn Thanh Tân

Ông Nguyễn Văn Tuấn

Chủ tịch

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành Viên

Bổ nhiệm từ ngày 25/03/2016

Từ nhiệm từ ngày 25/03/2016

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên	
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 25/03/2016
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên	Từ nhiệm từ ngày 25/03/2016

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo Quý IV-2016 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 là Ông Nguyễn Văn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất Quý IV-2016 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV-2016 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV-2016

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.060.701.553.883	6.745.183.094.641
110	I. Tiền	5	149.428.415.321	31.571.759.556
111	1. Tiền		149.428.415.321	31.571.759.556
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		590.893.209.769	665.869.068.191
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	(3.817.871.794)	(1.164.241.329)
140	III. Hàng tồn kho	9	7.316.019.345.496	6.034.608.669.488
141	1. Hàng tồn kho		7.316.019.345.496	6.034.608.669.488
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		4.360.583.297	13.133.597.406
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	17	40.000	5.289.175.591
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.797.183.058	2.324.851.886
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		938.256.709.673	795.651.919.821
210	I. Phải thu dài hạn		282.233.384.900	174.670.731.859
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
220	II. Tài sản cố định		9.601.896.225	427.312.582
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 hao mòn lũy kế		(5.222.239.691)	(4.884.250.341)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	7.306.972.991	-
228	Nguyên giá		8.025.454.027	718.481.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(718.481.036)	(718.481.036)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	186.245.534.036	118.154.255.339
231	1. Nguyên giá		187.416.853.721	119.059.556.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.171.319.685)	(905.301.101)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		101.122.822.743	137.821.087.488
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	101.122.822.743	137.821.087.488
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		343.312.389.993	345.762.102.225
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	296.000.000.000	345.762.102.225
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		47.312.389.993	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.740.681.776	18.816.430.328
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		15.740.681.776	16.786.332.629
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	-
269	4. Lợi thế thương mại		-	2.030.097.699
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.998.958.263.556	7.540.835.014.462

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.595.506.080.437	5.270.003.100.882
310	I. Nợ ngắn hạn		1.675.014.870.117	1.534.317.891.784
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	97.009.228.555	172.951.363.106
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	616.586.623.102	348.089.788.588
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	51.408.094.572	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	18	443.085.343.456	359.629.711.542
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	21.574.500.158	116.880.035.669
320	7. Vay ngắn hạn	20	434.359.131.796	505.607.015.134
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.681.781.478	5.059.685.937
330	II. Nợ dài hạn		4.920.491.210.320	3.735.685.209.098
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.834.689.406.876	1.214.142.883.571
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	278.513.801.294	277.669.675.527
338	3. Vay dài hạn	20	2.807.288.002.150	2.243.872.650.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.403.452.183.119	2.270.831.913.580
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.403.452.183.119	2.270.831.913.580
411	1. Vốn cổ phần	21.1	2.018.099.710.000	2.018.099.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	85.413.584.076	76.113.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	288.258.589.043	164.926.416.136
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		45.279.118.404	10.080.796.227
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		242.979.470.639	154.845.619.909
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		-	11.903.368
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.998.958.263.556	7.540.835.014.462

Vũ Quỳnh Hoa
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	1.270.833.086.225	51.239.897.816	1.496.665.583.844	402.513.917.114
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(966.044.778.055)	(38.069.693.062)	(1.093.340.694.560)	(256.222.126.422)
20	3. Lợi nhuận gộp		304.788.308.170	13.170.204.754	403.324.889.284	146.291.790.692
21	4. Doanh thu tài chính		(31.198.752.669)	220.063.379.854	986.092.509	855.428.930
22	5. Chi phí tài chính		(623.562.931)	(120.859.481.311)	(2.378.387.948)	(1.520.833.334)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(496.253.666)	(383.333.333)	(1.995.666.333)	(1.520.833.334)
24	6. Chi phí bán hàng	24	(40.760.220.623)	(3.276.787.979)	(55.019.860.759)	(12.618.765.861)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(11.478.524.773)	(8.106.052.963)	(40.735.180.898)	(30.977.012.771)
26	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		(1.929.712.232)		(1.929.712.232)	(2.237.897.775)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		218.797.534.942	100.991.262.355	304.247.839.956	99.792.709.881
31	12. Thu nhập khác		377.014.520	1.110.727.275	646.192.514	101.364.748.243
32	13. Chi phí khác		(1.638.000)	(544.285.603)	(266.625.141)	(589.298.848)
40	14. Lợi nhuận khác		375.376.520	566.441.672	379.567.373	100.775.449.395
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		219.172.911.462	101.557.704.027	304.627.407.329	200.568.159.276
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	(45.152.065.355)	(22.396.656.196)	(62.452.648.921)	(44.842.897.582)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế		174.020.846.107	79.161.047.831	242.174.758.408	155.725.261.694
	Phân bổ cho:					
61	18.1. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		174.020.846.107	79.161.047.831	242.174.758.408	155.727.619.909
62	18.2. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		-	-	-	(2.358.215)
70	19. Lãi trên cổ phiếu		862	392		922

(Handwritten signature)

Vũ Quỳnh Hoa
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

(Handwritten signature)

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc



Ngày 19 tháng 01 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV-2016
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV-Năm nay	Quý IV-Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		221.102.623.694	101.557.704.027
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Hao mòn	10.11.12	183.754.510	165.532.103
03	Trích lập dự phòng		760.407.620	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(18.891.771)	(99.587.231.876)
06	Chi phí lãi vay		496.253.666	383.333.333
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		222.524.147.719	2.519.337.587
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		1.163.834.545.011	(4.046.422.522)
10	Tăng hàng tồn kho		(905.745.443.873)	(316.373.298.483)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(561.073.460.938)	83.023.652.684
12	Tăng chi phí trả trước		10.735.986.122	(8.617.574.584)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(533.985.250)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25	(9.945.144.167)	(7.508.567.305)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(673.882.912)	(1.766.239.952)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(80.343.253.038)	(253.303.097.825)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		324.093.560.634	79.276.279.536
26	Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác		-	-
28	Lãi tiền gửi nhận được		51.247.331	99.587.231.876
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		324.144.807.965	178.863.511.412
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		-	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(43.569.586.133)	(59.000.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(100.617.585.500)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(144.187.171.633)	(59.000.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV-năm nay	Quý IV-năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		99.614.383.294	(133.439.586.413)
60	Tiền đầu kỳ		49.814.032.027	165.011.345.969
70	Tiền cuối kỳ	5	149.428.415.321	31.571.759.556



(Handwritten signatures in blue ink)

Vũ Quỳnh Hoa
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có một (1) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016 của Nhóm Công ty, cụ thể:

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, tỷ lệ phần vốn góp của Công ty trong Đầu tư Phát Đạt là 100%.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016 của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("*VNĐ*") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính Quý IV-2016 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý IV-2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV-2016 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

Các báo cáo tài chính Quý IV-2016 của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý IV-2016 giữa công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý IV-2016.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2016 và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016 khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016 khi phát sinh.

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

3.6 Hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá 10 năm.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý IV-2016 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016 phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3.14 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.16 Thông tin theo bộ phận

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao căn hộ hoặc khi quá hạn 14 ngày kể từ ngày Thông báo bàn giao căn hộ.

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.18 Thuế

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

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

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

5. TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	74.343.136	2.997.552.097
Tiền gửi ngân hàng	149.354.072.185	28.574.207.459
Tiền đang chuyển	-	-
TỔNG CỘNG	<u>149.428.415.321</u>	<u>31.571.759.556</u>

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	412.465.279.126	432.576.936.714
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	-	43.953.308.719
Ông Nguyễn Hữu Lộc	1.683.521.000	23.313.010.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV T.A.M	185.000.000.000	195.000.000.000
Công ty TNHH MTV DV Quản lý Toàn Tâm	66.160.800.000	72.602.190.000
Công ty CP TM VT Biển Trường Phát Lộc	3.101.267.777	1.407.947.777
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Vĩnh Hội	13.200.000.000	-
Khác	143.319.690.349	96.300.480.218
Dài hạn	21.693.633.000	8.949.131.859
Công ty CP KD Bất động sản Minh Hoàng	12.243.333.000	8.949.131.859
Ông Nguyễn Hữu Lộc	9.450.300.000	-
TỔNG CỘNG	434.158.912.126	441.526.068.573
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.817.871.794)	(1.164.241.329)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>430.341.040.332</u>	<u>440.361.827.244</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	158.031.883.438	103.994.304.928
Công ty Cổ phần Đức Khải	-	73.000.000.000
Chi nhánh Công ty TNHH Archetype Việt Nam	-	16.042.851.680
Công ty TNHH XDTM DV Hợp Nhứt	615.337.226	2.998.766.981
Công ty TNHH TVXD Meinhardt VN	4.021.909.393	4.021.909.393
Bồi thường 239 CMT8	-	23.500.000.000
Khác	8.018.015.802	1.253.392.197
TỔNG CỘNG	<u>170.687.145.859</u>	<u>224.811.225.179</u>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	11.558.656.578	9.645.147.627
Ban quản lý toà nhà Block C - DA River City	8.026.463.286	1.013.171.051
Công ty Cổ phần Xây Dựng Cotec	337.574.164	890.410.638
Thuế Giá trị gia tăng chờ khấu trừ	49.000.000	3.076.145.029
Tạm ứng cho CB-CNV	340.736.480	453.130.000
Khác	2.804.882.648	4.212.290.909
Dài hạn	260.539.751.900	165.721.600.000
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho		
Công ty CP Khu DL và KS Phát Đạt - QN	34.600.000.000	40.721.600.000
Cty CP TM Vận tải biển Trường Phát Lộc (Thuyết minh 27) (*)	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư TM DV T.A.M (**)	100.939.751.900	-
TỔNG CỘNG	<u>272.098.408.478</u>	<u>175.366.747.627</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bất động sản (*)	7.315.602.811.224	6.034.181.076.784
Hàng hóa	416.534.272	427.592.704
TỔNG CỘNG	<u>7.316.019.345.496</u>	<u>6.034.608.669.488</u>

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

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án The 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
Dự án 132 Bến Vân Đồn	-	-
Dự án Long Thạnh Mỹ (v)	6.910.863.636	24.780.363.636
TỔNG CỘNG	<u>7.315.602.811.224</u>	<u>6.034.181.076.784</u>

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

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 3 đã được thế chấp cho ngân hàng để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 20.2).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong kỳ là 126.854.327.169 VNĐ (Quý III-2016: 140.579.089.169 VNĐ).

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2016 như sau:

(i) Dự án The River City

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2016, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc bán, đồng thời khối nhà A của khu chung cư cao tầng đã xong phần móng cọc, đang chuẩn bị xây dựng phần hầm.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2016, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc bán, đồng thời khối nhà A của khu chung cư cao tầng đã xong phần móng cọc, đang chuẩn bị xây dựng các tầng hầm.

(iii) Dự án The EverRich Infinity

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

9. HANG TON KHO (Tiếp theo)

(iv) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2016, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(v) Dự án Long Thạnh Mỹ

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>2.244.925.203</u>	<u>3.066.637.720</u>	<u>5.311.562.923</u>
Mua trong kỳ	<u>45.818.184</u>	<u>2.159.781.818</u>	<u>2.205.600.002</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>2.290.743.387</u>	<u>5.226.419.538</u>	<u>7.517.162.925</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	<u>2.135.834.294</u>	<u>656.302.265</u>	<u>2.792.136.559</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>(2.163.107.020)</u>	<u>(2.721.143.321)</u>	<u>(4.884.250.341)</u>
Hao mòn trong kỳ	<u>(45.272.725)</u>	<u>(292.716.625)</u>	<u>(337.989.350)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>(2.208.379.745)</u>	<u>(3.013.859.946)</u>	<u>(5.222.239.691)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>81.818.183</u>	<u>345.494.399</u>	<u>427.312.582</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>82.363.642</u>	<u>2.212.559.592</u>	<u>2.294.923.234</u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	718.481.036
Mua trong kỳ	7.306.972.991
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>8.025.454.027</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	718.481.036
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(718.481.036)
Hao mòn trong kỳ	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>(718.481.036)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>7.306.972.991</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	118.199.556.440	860.000.000	119.059.556.440
Mua vào trong kỳ		68.357.297.281	68.357.297.281
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>118.199.556.440</u>	<u>69.217.297.281</u>	<u>187.416.853.721</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>(630.286.015)</u>	<u>(275.015.086)</u>	<u>(905.301.101)</u>
Hao mòn trong kỳ	<u>(103.608.660)</u>	<u>(162.409.924)</u>	<u>(266.018.584)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>(733.894.675)</u>	<u>(437.425.010)</u>	<u>(1.171.319.685)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>117.569.270.425</u>	<u>584.984.914</u>	<u>118.154.255.339</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>117.465.661.765</u>	<u>68.779.872.271</u>	<u>186.245.534.036</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 VNĐ 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 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Nhóm Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án 239 CMT8	-	80.987.456.184
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	53.402.479.734	52.505.188.000
Trung tâm TDTT Phan Đình Phùng	40.433.675.000	
Khác	<u>7.286.668.009</u>	<u>4.328.443.304</u>
TỔNG CỘNG	<u>101.122.822.743</u>	<u>137.821.087.488</u>

14. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	%	Số tiền VNĐ	%	Số tiền VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML")		-	20.00	49.762.102.225
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PDAD") (i)	48.00	45.000.000.000	48.00	45.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang (ĐGKG) (ii)	49.00	176.000.000.000	49.00	176.000.000.000
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh (ĐGKH) (iii)	49.00	<u>75.000.000.000</u>	49.00	<u>75.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG		<u>296.000.000.000</u>		<u>345.762.102.225</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2016, khoản đầu tư vào các công ty liên kết trên được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do các công ty này đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Công ty TNHH Xây dựng –Thương mại – Dịch vụ Toàn Thuận Phát	73.167.379.721	66.920.496.274
Công ty Tài nguyên Canasia Pte.. Ltd	-	10.558.088.447
Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Quang	2.220.623.352	4.001.381.734
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	1.271.436.250	47.785.396.533
Cty CP Hợp Tác Kinh Tế và XNK Savimex	3.795.028.073	5.777.462.248
Khác	16.554.761.159	37.908.537.870
TỔNG CỘNG	97.009.228.555	172.951.363.106

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền Nhóm Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của Dự án The River City và đất nền và căn hộ của Dự án The EverRich 3, căn hộ của Dự án The EverRich Infinity.

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bên thứ ba	566.586.623.102	298.089.788.588
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	50.000.000.000	50.000.000.000
TỔNG CỘNG	616.586.623.102	348.089.788.588

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải nộp	51.408.094.572	24.300.595.008
Thuế TNDN	42.884.135.680	24.150.548.997
Thuế giá trị gia tăng	5.123.812.400	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.400.146.492	150.046.011
Phải thu	1.797.223.058	7.614.027.477
Thuế TNDN	1.797.183.058	2.324.851.886
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	40.000	5.289.175.591
GIÁ TRỊ THUẦN	49.610.871.514	16.686.567.531

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	443.085.343.456	359.629.711.542
Chi phí xây dựng	26.390.723.463	23.873.200.001
Chi phí lãi vay	409.023.483.884	334.975.736.541
Chi phí kiểm toán	226.800.000	780.775.000
Chi phí môi giới, bán hàng	7.444.336.109	-
Dài hạn	1.834.689.406.876	1.214.142.883.571
Chi phí lãi vay	1.834.689.406.876	1.214.142.883.571
TỔNG CỘNG	2.277.774.750.332	1.573.772.595.113

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	21.574.500.158	116.880.035.669
Phải trả các bên liên quan	-	4.975.000.000
Ký quỹ nhận được từ các công ty môi giới bất động sản	-	87.870.000.000
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	18.794.751.245	17.625.993.857
Phải trả cho khách hàng	2.748.548.913	1.424.229.700
Khác	31.200.000	4.984.812.112
Dài hạn	278.513.801.294	277.669.675.527
Ký quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	8.513.801.294	7.669.675.527
TỔNG CỘNG	300.088.301.452	394.549.711.196

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý IV-2016, số dư của Hợp đồng HTKD này là 270.000.000.000 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)	434.359.131.796	505.607.015.134
Vay từ ngân hàng (i)	-	50.000.000.000
Vay từ bên khác (ii)	47.775.085.539	47.196.419.134
Vay dài hạn đến hạn trả	386.584.046.257	408.410.596.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20.2)	2.807.288.002.150	2.243.872.650.000
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)	599.765.352.150	36.350.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.241.647.133.946</u>	<u>2.749.479.665.134</u>
Trong đó:		
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	3.600.000.000	1.700.000.000

20.1 Vay ngắn hạn

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 31 tháng 12 năm 2016, công ty đã tắt toán khoản vay này.

(ii) *Vay từ bên khác*

Một khoản vay từ một công ty có số dư nợ vay là 47.775.085.539 VND. Khoản vay này nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Công ty. Khoản vay này không có thời hạn hoàn trả cố định.

20.2 Vay dài hạn

(i) *Trái phiếu phát hành*

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng Dự án The River City và Dự án The EverRich

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(i) Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

(ii) Vay từ cá nhân

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

(iii) Vay từ ngân hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á			
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	-	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
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%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
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%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
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%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
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%/năm từ ngày 22 tháng 8 năm 2012
Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30 tháng 5 năm 2014	1.500.000.000	3 năm kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15%/năm từ ngày 30 tháng 5 năm 2014
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 6 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15%/năm từ ngày 17 tháng 6 năm 2014
Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	1.070.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15%/năm từ ngày 18 tháng 8 năm 2014
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	15%/năm từ ngày 18 tháng 8 năm 2014
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam			
Hợp đồng vay IB20150072/HĐTD ngày 18 tháng 12 năm 2015	599.765.352.150	5 năm kể từ ngày 14 tháng 01 năm 2016 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 14 tháng 01 năm 2018	12%/năm từ ngày 14 tháng 01 năm 2016
TỔNG CỘNG	<u>986.349.398.407</u>		
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn đến hạn trả	386.584.046.257		
Vay dài hạn	599.765.352.150		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VNĐ				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2015					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	81.180.506.227	1.468.294.090.303
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)	-
Tăng khác	-	-	-	3.557.480.026	3.557.480.026
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212
Ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	242.174.758.407	242.174.758.407
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(100.617.585.500)	(100.617.585.500)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.258.589.043	2.403.452.183.119

Công ty đã trích Quỹ Đầu tư phát triển là 9.300.000.000 đồng và Quỹ Khen thưởng phúc lợi là 7.800.000.000 đồng và thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2015 bằng tiền mặt với tỷ lệ 5%/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/HĐĐCĐ-NQ.2016 ngày 25/03/2016 của Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
	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

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

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Quý IV năm nay	Quý IV năm 2015
Doanh thu bán đất nền	2.500.770.909	23.645.137.241
Doanh thu bán căn hộ	1.258.517.383.516	25.866.689.303
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.814.931.800	1.728.071.272
TỔNG CỘNG	1.270.833.086.225	51.239.897.816

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Quý IV năm nay	Quý IV năm 2015
Giá vốn đất nền	2.632.500.000	16.193.844.078
Giá vốn căn hộ	962.406.329.263	21.866.633.624
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.005.948.792	9.215.360
TỔNG CỘNG	966.044.778.055	38.069.693.062

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

	VNĐ	
	Quý IV năm nay	Quý IV năm 2015
Doanh thu tài chính	(31.198.752.669)	220.063.379.854
Lãi tiền gửi	51.247.331	63.379.854
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(31.250.000.000)	220.000.000.000
Chi phí tài chính	623.562.931	120.859.481.311
Chi phí lãi vay	496.253.666	383.333.333
Chi phí tài chính khác	127.309.265	120.476.147.978

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

	VNĐ	
	Quý IV năm nay	Quý IV năm 2015
Chi phí bán hàng	40.760.220.623	3.276.787.979
Chi phí lương	489.568.650	406.116.900
Chi phí môi giới	28.642.984.242	911.486.865
Chi phí quảng cáo	2.991.833.882	1.264.778.863
Chi phí bán hàng	8.440.533.603	-
Chi phí khác	195.300.246	694.405.351
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.478.524.773	8.106.052.963
Chi phí lương	6.075.325.198	5.011.998.010
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.403.199.575	3.094.054.953
TỔNG CỘNG	52.238.745.396	11.382.840.942

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV-2016 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV-2016:

	VNĐ	
	Quý IV năm nay	Quý IV năm 2015
Lợi nhuận kế toán trước thuế	221.102.623.694	101.557.704.027
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ	221.102.623.694	101.557.704.027
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	45.152.065.355	22.396.656.196
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	934.887.267	6.240.146.954
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	45.152.065.355	22.940.941.799
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(5.000.000.000)	(7.508.567.305)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	41.086.952.622	21.672.521.448
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	42.884.135.680	23.997.373.334
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	(1.797.183.058)	(2.324.851.886)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	Thuê văn phòng	480.000.000

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	Thuê văn phòng	3.101.267.777
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty CP TM Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Biên liên quan	ICC	125.000.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Ký quỹ hợp đồng mua căn hộ	50.000.000.000
		Trả trước tiền mua căn hộ	220.579.574.342
Vay			
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Bên liên quan	Vay	1.900.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	<u>1.700.000.000</u>
			<u>3.600.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2016 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

	VNĐ	
	Quý IV năm nay	Quý IV năm 2015
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	228.000.000	220.500.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	<u>1.440.000.000</u>	<u>933.360.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.668.000.000</u>	<u>1.153.860.000</u>

28. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2016, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

- Theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 309.625.069.087 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 946.034.280.880 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.
- Công ty có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương.

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ IV-2016

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





 Vũ Quỳnh Hoa
 Người lập

 Ngô Thúy Vân
 Kế toán trưởng

 Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2017



THE
EVER RICH

422 Dao Tri Street, Quarter 1, Phu Thuan Ward, District 7, HCMC
Tel: 84 8 3773 2222 - Fax: 84 8 3773 8908
Email: info@phatdat.com.vn
www.phatdat.com.vn