

PhatDat **Annual Report** 2015

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 

Mục lục

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

Trang

Thông điệp Chủ tịch HĐQT	05
TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY	06
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 2009 - 2015F	
Chỉ số tài chính	
Sự kiện nổi bật 2015	
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CÔNG TY	20
Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị	
Báo cáo của Ban Kiểm Soát	
Báo cáo của Ban TGD & kế hoạch thực hiện 2016	
TỔ CHỨC NHÂN SỰ CÔNG TY	34
Sơ đồ cơ cấu tổ chức	
Hội Đồng Quản Trị	
Ban Kiểm Soát	
Ban Tổng Giám Đốc	
THÔNG TIN CỔ ĐÔNG	42
Thông tin cổ đông	
Các công ty thành viên, liên kết	
Quản trị doanh nghiệp	
Quản lý rủi ro	
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	50
Chiến lược phát triển sản phẩm, quý đất.	
Các dự án trọng điểm	
Trách nhiệm xã hội	
Thành tích - Giải thưởng đạt được	
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	60
Báo cáo tài chính.	
Thuyết minh báo cáo tài chính	



Đầu tiên, thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Điều hành, Tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý Khách hàng, Cổ đông, Đối tác cùng toàn thể cán bộ nhân viên đã tin tưởng, đồng hành với Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Phát Đạt) trong suốt thời gian vừa qua.

Năm 2015 là dấu mốc khởi đầu quan trọng cho một chu kỳ phát triển mới trên thị trường bất động sản Việt Nam. Với 2 sắc luật có vai trò trọng yếu trên thị trường là Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 có hiệu lực từ ngày 01/07/2015 cùng nhiều nghị định hướng dẫn thi hành được ban hành sau đó, đã giúp thị trường địa ốc Việt Nam có sự chuyển mình mạnh mẽ với cơ cấu sản phẩm đa dạng hơn, đặc biệt thể hiện rõ nét ở phân khúc căn hộ cao cấp và bất động sản nghỉ dưỡng, đã tạo ra tính thanh khoản tốt nhất trong nhiều năm trở lại đây.

Ghi nhận những diễn biến mới của thị trường, trên cơ sở phân tích thấu đáo bức tranh toàn cảnh về sự nhập cuộc trở lại của nhiều chủ đầu tư uy tín với nhiều dự án tiềm năng, Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt đã linh hoạt điều chỉnh chiến lược và kế hoạch kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế hiện nay. Ngoài việc phát triển những dự án lớn trên quỹ đất hiện có, Phát Đạt tập trung phát triển những dự án có quỹ đất sạch, diện tích khu đất trung bình dưới 10.000 m², tọa lạc tại những vị trí đắc địa ở trung tâm TP.HCM (Quận 1, Quận 3, Quận 4, Quận 5, Khu đô thị mới Thủ Thiêm – Quận 2, ...), với cơ cấu căn hộ có diện tích trung bình khoảng từ 60 – 75 m² và pháp lý đầy đủ để có thể triển khai kinh doanh trong vòng 6 tháng sau khi nhận chuyển nhượng. Bên cạnh việc đầu tư phát triển bất động sản – lĩnh vực cốt lõi của Phát Đạt, Công ty còn hợp tác đầu tư vào các dự án BT đối hạ tầng lấy quyền sử dụng và khai thác kinh doanh các quỹ đất có giá trị cao tại trung tâm TP.HCM, tạo thế và lực cho những bước phát triển vượt bậc trong tương lai.

Năm 2016 được xác định là cột mốc đột phá trên chặng đường 12 năm hình thành và phát triển của Phát Đạt. 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 thắng lợi trong năm mới 2016.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Văn Đạt

Thông điệp

Chủ tịch HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phần 1

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2015**

TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

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 2009 - 2015F.

Chỉ số tài chính.

Sự kiện nổi bật 2015.



TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Tầm 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.

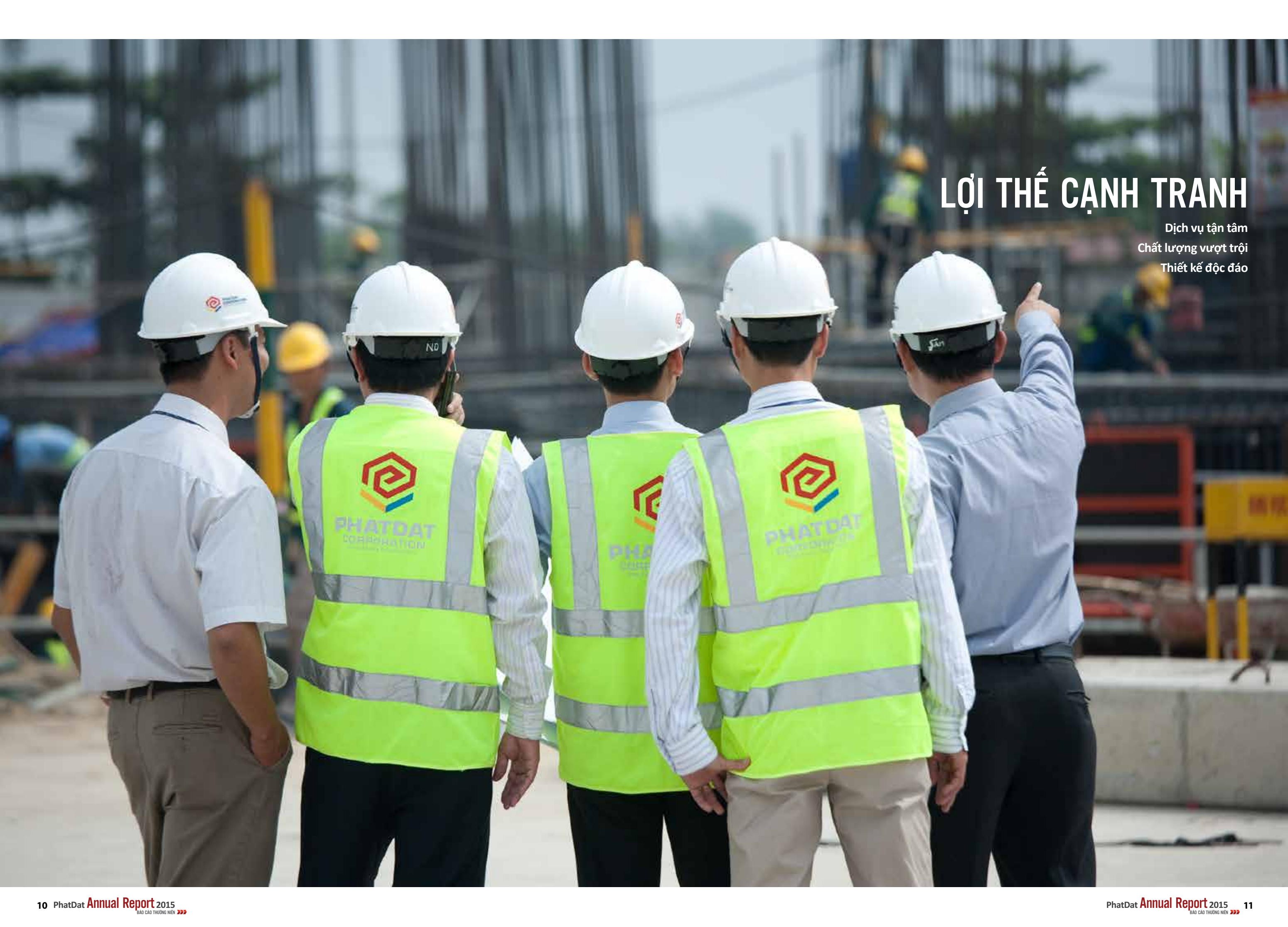
Giá trị cốt lõi

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động sản Phát Đạt (Phát Đạt) được thành lập vào 13 tháng 9 năm 2004, ngành nghề kinh doanh chủ yếu là đầu tư phát triển các dự án bất động sản, khách sạn, resort cao cấp, nhà ở, căn hộ, biệt thự...

Với tầm nhìn trở thành Tập đoàn phát triển BĐS hàng đầu Việt Nam, Công ty đã không ngừng lớn mạnh thông qua việc đầu tư và đưa vào kinh doanh nhiều dự án bất động sản tại các thành phố trọng điểm và là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản hàng đầu hiện nay.

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.

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

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.

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 gần 100 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. Dự án do liên danh Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt và Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620 thực hiện theo hình thức BOT.



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

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: 201.809.971.000

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - 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

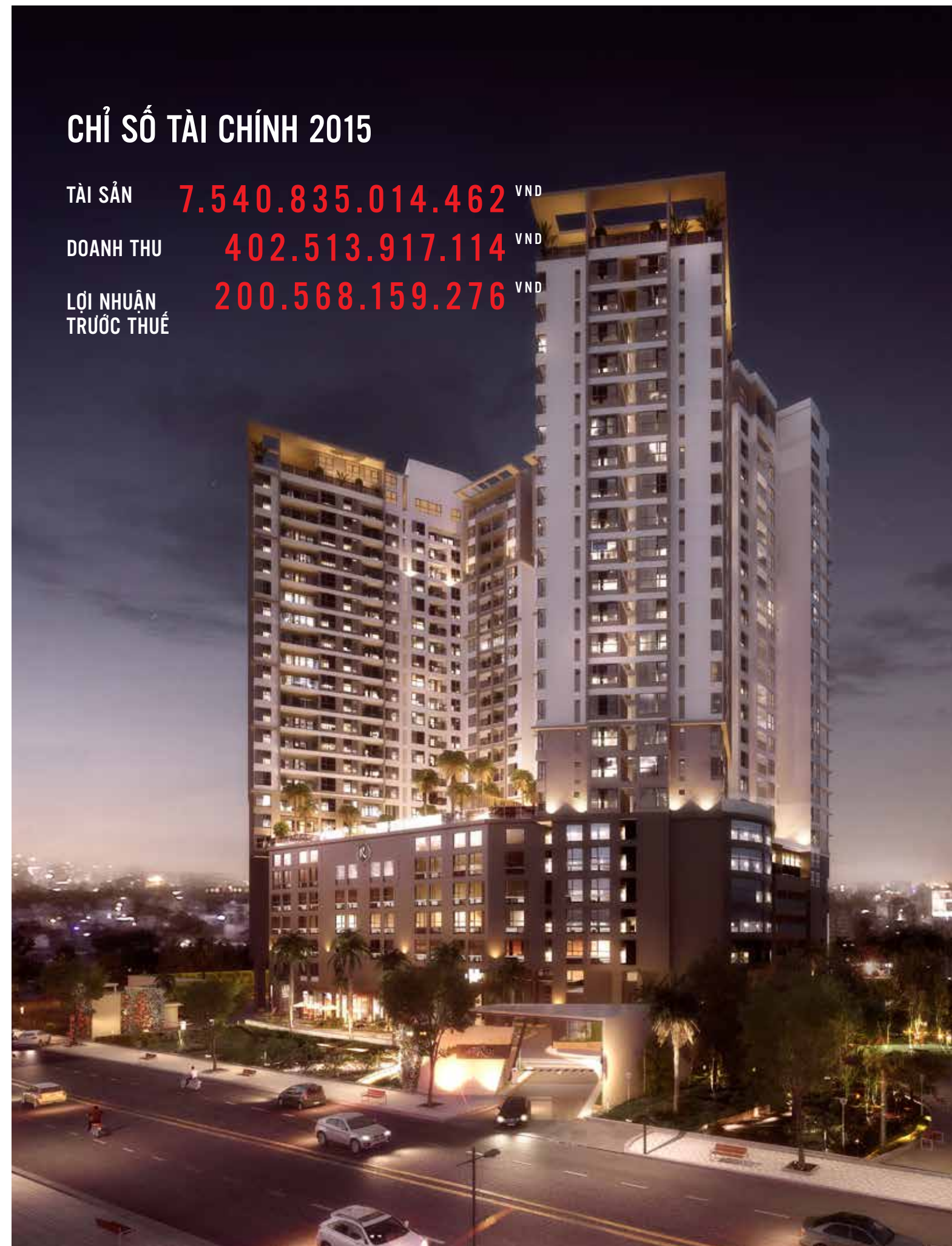


KẾT QUẢ KINH DOANH 2009 - 2015F

Năm	DVT	Tài sản	Vốn điều lệ	Doanh thu	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế
2009	VND	3.741.736.127.172	1.302.000.000.000	491.939.915.651	177.395.233.749	146.268.691.019
2010	VND	3.827.797.538.214	1.302.000.000.000	1.573.905.931.385	440.030.232.184	328.812.598.733
2011	VND	4.638.326.034.479	1.302.000.000.000	126.218.873.257	8.820.394.562	6.669.093.137
2012	VND	5.187.272.033.112	1.302.000.000.000	104.439.839.470	6.453.537.424	4.937.638.393
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	6.502.986.283.655	1.302.000.000.000	415.281.644.802	53.541.691.762	41.642.296.973
2015F	VND	7.540.835.014.462	2.018.099.710.000	402.513.917.114	200.568.159.276	155.725.261.694

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH 2015

TÀI SẢN **7.540.835.014.462** VND
 DOANH THU **402.513.917.114** VND
 LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ **200.568.159.276** VND



SỰ KIỆN NỔI BẬT 2015

Phát Đạt tổ chức Đại hội đồng Cổ đông Thường niên 2015 01

Ngày 27/3/2015, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (mã cổ phiếu: PDR) đã tổ chức Đại hội Cổ đông thường niên năm 2015 tại văn phòng công ty, nhằm tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2014 và định hướng chiến lược năm 2015.

Tại Đại hội, Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Điều hành đã báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh trong năm 2014 và tiến độ triển khai các dự án, đồng thời đề xuất ĐHCĐ góp ý

và thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2015. Theo đó, Công ty vẫn sẽ tập trung đầu tư vào các dự án trọng tâm như: The EverRich Infinity, The EverRich 2, The EverRich 3, đồng thời tích cực tìm kiếm những dự án mới tiềm năng khác.

Với sự đồng thuận và nhất trí cao, Đại hội đã thông qua nhiều nội dung quan trọng về đầu tư, kinh doanh và phát hành cổ phiếu,...tạo nền tảng cho sự phát triển của Công ty trong năm 2015.



Khánh thành cầu Mỹ Lợi 02

Sáng ngày 29/8/2015, Lễ thông xe cầu Mỹ Lợi, công trình giao thông trọng điểm quốc gia nối liền hai tỉnh Tiền Giang và Long An, được tiến hành long trọng với sự tham dự của đại diện Lãnh đạo Đảng, Chính phủ cùng Ban Lãnh đạo UBND 2 tỉnh Tiền Giang và Long An. Buổi lễ diễn ra tại phía đầu cầu tỉnh Tiền Giang, thuộc địa phận xã Bình Đông, thị xã Gò Công, trong sự chờ đón của nhân dân địa phương. Dự án cầu Mỹ Lợi do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư lên đến 1.438,952 tỷ đồng (một nghìn bốn trăm ba mươi tám tỷ, chín trăm năm mươi hai triệu đồng) và phối hợp cùng các đối tác triển khai thực hiện theo hình thức BOT (xây dựng – kinh doanh – chuyển giao).

Việc cầu Mỹ Lợi được chính thức đưa vào phục vụ có ý nghĩa quan trọng đặc biệt và tác động rõ nét đối với sự phát



triển kinh tế - xã hội của 2 tỉnh Tiền Giang và Long An. Riêng đối với Thị xã Gò Công, dự án này thay thế phà Cầu Nổi, giúp Gò Công trở nên gần gũi với TP.HCM và các tỉnh miền Đông hơn, biến vùng đất lâu nay chỉ chuyên sản xuất nông nghiệp và nuôi thủy sản này thành một khu vực phát triển

công nghiệp, dịch vụ năng động và đầy tiềm năng, hướng tới trở thành một trung tâm kinh tế - xã hội, công nghiệp - dịch vụ mới, một đô thị đầy triển vọng của vùng duyên hải miền Tây.



Từ ngày 11-13/9/2015, tại Carmelina Resort (Long Hải), Phát Đạt đã tổ chức chương trình truyền thông kết hợp dã ngoại nhân kỷ niệm 11 năm hình thành và phát triển của Công ty (13/9/2004 -13/9/2015) với sự tham gia tập thể Ban lãnh đạo và nhân viên toàn Công ty.

Tại đây, các thành viên đã cùng tham gia vào nhiều hoạt động nhằm ôn lại chặng đường 11 năm hình thành và phát triển của Công ty, chia sẻ những

định hướng, khát vọng tương lai. Song song đó, các thành viên cũng tham gia vào chương trình teambuilding, sinh hoạt lửa trại, tham quan các khu di tích nổi tiếng. Qua sự kiện, các thành viên được tiếp thêm nhiệt huyết, giữ vững niềm tin để cùng nhau đưa Phát Đạt vượt qua khó khăn, vững vàng tiến về phía trước.

Phát Đạt tổ chức chương trình truyền thông mừng sinh nhật lần thứ 11 03

Lễ công bố dự án The EverRich Infinity 04

Tối 18/12/2015 tại Gem Center (18 Nguyễn Bình Khiêm, Q.1), Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt đã chính thức ra mắt dự án “resort trong phố” The EverRich Infinity, đánh dấu sự trở lại mạnh mẽ trên thị trường bất động sản.

Sự kiện đặc biệt thu hút nhiều khách hàng bởi The EverRich Infinity là dự án căn hộ resort cao cấp duy nhất của Q.5, tọa lạc ngay khu “tứ giác vàng” trung tâm TP.HCM

Đây là một sự kiện được tổ chức công phu với sự tham gia của đông đảo khách hàng, những người quan tâm, cùng các đối tác đồng hành như: CotecCons, Techcombank, Land Sculptor, CPE...

Tại lễ công bố dự án, Phát Đạt cũng tổ chức trao 26 giải thưởng có giá trị cao cho những chủ nhân đầu tiên của The EverRich Infinity qua chương trình “Rút thăm may mắn” với những món quà ý nghĩa mừng Giáng sinh và năm mới.



Phần 2

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

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 thực hiện 2016



BÁO CÁO

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2015

Với tinh thần trách nhiệm và nhất trí cao của các thành viên, trong năm vừa qua, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Phát triển BĐS Phát Đạt (PDR) đã thực hiện và hoàn thành tốt các nhiệm vụ mà Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 đã đề ra.

Thực hiện quyền và nghĩa vụ của HĐQT quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty, HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt trân trọng gửi đến Quý cổ đông Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2015 với các nội dung chính như sau:

I. KẾT QUẢ CÔNG TÁC NĂM 2015:

Trong năm 2015, các thành viên trong HĐQT Công ty đã tích cực phối hợp làm việc với tinh thần trách nhiệm cao để đưa ra các quyết định kịp thời, có hiệu quả cao trong tiến trình định hướng, chỉ đạo và hỗ trợ Ban Điều hành thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể là:

1. Về hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị luôn tuân thủ các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông để chỉ đạo và kiểm soát chặt chẽ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, thực hiện tốt các mục tiêu, giải pháp đã đề ra. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị đã xây dựng cơ chế kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Điều hành trong việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông.

- Thông qua các cuộc họp định kỳ và trao đổi thông tin, Hội đồng Quản trị đã thường xuyên nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty và công tác điều hành của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành; tổ chức đánh giá định kỳ hàng quý về việc thực hiện Kế hoạch Kinh doanh năm 2015; 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 nhân viên Công ty.

- Hội đồng Quản trị đã mời Ban Kiểm soát tham dự tất cả các cuộc họp định kỳ và bất thường của Hội đồng Quản trị; 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 Hội đồng Quản trị 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; góp ý với Hội đồng Quản trị về các chỉ tiêu tài chính và phòng ngừa rủi ro tuân thủ.

- Ra quyết định về các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT trong tiến trình quản lý và kinh doanh, cụ thể Hội đồng Quản trị đã tổ chức 22 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 Hội đồng Quản trị. Thông qua các cuộc họp, Hội đồng Quản trị đã ban hành 27 quyết định liên quan đến các lĩnh vực đầu tư, tài chính, bổ nhiệm, miễn nhiệm nhân sự và tổ chức các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Các thành viên Hội đồng Quản trị cũng tham gia một số cuộc họp 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.

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015, Công ty đã trả thù lao cho các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát với tổng

số tiền là 882.000.000 đồng. Thù lao đã được trả cho mỗi thành viên theo nguyên tắc nhất trí trong Hội đồng Quản trị.

2. Về hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2015:

Kết thúc năm tài chính 2015, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch doanh thu và lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông đã đề ra, cụ thể như sau:

- Doanh thu bán hàng và dịch vụ là 402,5 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế là 200,5 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế là 155,7 tỷ đồng (tăng 374% so với năm 2014).
- Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu đã tăng vốn điều lệ từ 1.302 tỷ đồng lên 2.018 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 09/01/2015.
- Đã thực hiện việc tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu và tăng tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản. Cụ thể, tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu là 1.21% so với năm 2014 là 1.89%, tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản là 2.09% so với với năm 2014 là 0.69%.

3. Về công tác quản lý và giám sát hoạt động tài chính:

Năm 2015, tuy thị trường bất động sản có khởi sắc nhưng hoạt động tín dụng của Công ty với Ngân hàng TMCP Đông Á gặp nhiều khó khăn, đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động đầu tư của Công ty. 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 trả nợ gốc và trả lãi một cách hợp lý nhất, đồng thời làm việc với các ngân hàng khác để tài trợ vốn phát triển cho các dự án trọng điểm.

Trong năm Công ty đã thực hiện thành công việc tăng vốn từ

nguồn chia cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Số tiền thu được, Công ty đã dùng một phần để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đông Á và trong khi đàm phán với Ngân hàng Đông Á về kế hoạch trả nợ gốc và trả lãi vay thì Công ty đã tạm thời dùng số tiền còn lại để đầu tư vào các dự án tiềm năng tại Trung tâm TP.HCM mà sẽ mang lại dòng tiền và lợi nhuận cho Công ty trong năm 2016.

Vì vậy, nhìn chung tình hình tài chính của Công ty trong năm 2015 đã tương đối ổn định hơn năm 2014 mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn.

4. Về công tác đầu tư dự án:

Trong năm 2015, Công ty đã thực hiện việc đầu tư và phát triển một số dự án trọng điểm như sau:

a. **Dự án The EverRich 2:** Liên kết với Công ty BĐS An Gia để tiếp tục phát triển 11 Khối nhà còn lại (Trừ Khối nhà C đã hoàn thành trong năm 2014). Trong tháng 04/2016 bắt đầu bán các căn hộ của các Khối nhà A,B,D và dự kiến trong vòng 03 năm sẽ bán hết toàn bộ sản phẩm của Dự án.

b. **Dự án The EverRich 3:** Đã triển khai thi công xây dựng Khối nhà A với quy mô 536 căn hộ và văn phòng, dự kiến đầu quý 3/2016 sẽ tiến hành kinh doanh các sản phẩm.

c. **Dự án The EverRich Infinity** (số 290 An Dương Vương, Quận 5, TP.HCM): Đang thực hiện các bước cuối cùng để hoàn tất thủ tục pháp lý chuyển quyền sử dụng đất của Dự án cho Công ty Phát Đạt. Dự kiến đến cuối năm 2016 Công ty sẽ bắt đầu bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

d. Các dự án bất động sản khác:

- **Dự án Westin – Cam Ranh:** ngay từ đầu năm đã triển khai xây dựng Khu biệt thự và cuối năm 2015 đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần cho đối tác.

- **Dự án 132 Bến Vân Đồn – Quận 4:** Hợp tác với Công ty Trường Phát Lộc để nhận chuyển nhượng dự án. Công





ty đang hoàn tất các thủ tục pháp lý công nhận chủ đầu tư và dự kiến trong quý 2/2016 sẽ đưa sản phẩm ra thị trường.

- **Dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám – Quận 3:** Đã thực hiện nhận chuyển nhượng trên 80% số lượng căn hộ và dự kiến đến tháng 06/2016 sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ 100% diện tích căn hộ. Trong năm 2016 sẽ tiến hành các thủ tục pháp lý để năm 2017 triển khai thi công và đưa sản phẩm ra thị trường.

- **Thực hiện các dự án BT** – đối hạ tầng lấy quyền sử dụng và khai thác kinh doanh các quỹ đất có giá trị cao tại trung tâm TP.HCM: Công ty hợp tác với Tổng Công ty Cổ phần Điền bù Giải tỏa để tiếp tục thực hiện Dự án BT Đầu tư xây dựng mới Trung Tâm TĐTT Phan Đình Phùng và mới đây UBND TP.HCM cũng đã cho phép Công ty nghiên cứu để 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.

5. Về công tác phát triển nguồn nhân lực và phát triển hệ thống quản lý:

• Năm 2015, HĐQT tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành thực hiện chiến lược điều chỉnh cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, nâng cao năng lực của đội ngũ CBNV đặc biệt là cán bộ quản lý cấp trung, tiếp tục phát triển nguồn nhân sự quản lý kế thừa trong tương lai. Đồng thời, Công ty đã tổ chức các chương trình đào tạo kỹ năng quản lý cho cấp quản lý; lãnh đạo các Khối tiếp tục thực hiện tổ chức huấn luyện cho nhân viên những kỹ năng, kinh nghiệm thực tế trong giải quyết công việc.

• Công ty xem hệ thống quản lý là cơ sở hạ tầng trong quá trình điều hành doanh nghiệp, nên trong năm 2015 đã tiếp tục hoàn thiện và cải tiến nhằm phát huy tối đa tính hiệu quả của hệ thống quản lý, đồng thời tạo điều kiện để các cấp quản lý tham gia xây dựng nhằm phát triển hệ thống phù hợp với tình hình phát triển của doanh nghiệp.

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

• Ban điều hành đã hoàn thiện công tác tổ chức, điều hành Công ty tương ứng với quy mô hoạt động nhằm đảm bảo khả năng quản lý, điều hành công việc của Công ty một cách toàn diện, tránh được những rủi ro, giảm chi phí trong quá trình hoạt động. Cụ thể, trong năm 2015, mặc dù Ban Điều hành không có nhân sự ở 02 vị trí quan trọng là Phó TGĐ Tài chính và Phó TGĐ Đầu tư nhưng với sự nỗ lực cao của Tổng Giám đốc và

các Giám đốc Phòng/Ban, Ban Điều hành đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu chủ yếu của Công ty, đáng kể là sự vượt trội về doanh thu và lợi nhuận so với năm 2014 trong khi không gia tăng nhân sự và chi phí quản lý doanh nghiệp.

• Ban Điều hành và tập thể người lao động trong Công ty cũng đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ trong năm 2015 về quản lý, đầu tư và kinh doanh các dự án. Ban Điều hành cũng thường xuyên đưa ra được những đề xuất, kiến nghị kịp thời, giải pháp phù hợp để tham mưu cho Hội đồng quản trị nhằm tăng cường hiệu quả và chất lượng công việc, tiết kiệm tối đa các khoản chi phí cho các dự án.

• Trong năm 2015, Ban Điều hành đã đề xuất và thực hiện được nhiều biện pháp, giải pháp tài chính đồng bộ để làm tăng doanh thu, tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty như đàm phán và ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh 11 Khối nhà còn lại của Dự án The EverRich 2; tìm nguồn vốn tín dụng tài trợ tiền đất và điều chỉnh tăng giá bán tại dự án The EverRich Infinity, tiết giảm chi phí thiết kế, tiết kiệm chi phí quản lý xây dựng, cân đối nguồn vốn để lập kế hoạch trả nợ vay cho ngân hàng, ...

• Tuy nhiên, do điều kiện khách quan, nhân dân tại khu vực khai thác cát thuộc Tỉnh Khánh Hòa đã không đồng tình với các cơ quan chức năng về việc cho phép Công ty nạo vét khai thông luồng lạch, tận thu cát nhiễm mặn phục vụ xuất khẩu, nên trong năm 2015 mặc dù Ban điều hành đã cố gắng hết sức để hoàn tất các thủ tục pháp lý nhưng vẫn không thực hiện được dịch vụ khai thác cát dẫn đến giảm lợi nhuận của Công ty khoảng 100 tỷ đồng.

• Hội đồng quản trị đánh giá cao năng lực tổ chức và điều hành 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, chấp hành tốt các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, thực hiện tốt Nghị quyết của ĐHCĐ và Hội đồng quản trị.

II. CÁC NHIỆM VỤ VÀ KẾ HOẠCH TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2016:

Qua việc thu thập thông tin, phân tích và nhận định về tình hình kinh tế xã hội của đất nước và năng lực nội tại hiện có của Công ty, Hội đồng quản trị xác định một số mục tiêu, giải pháp trọng tâm của Công ty trong năm 2016 như sau:

1. **Phần đầu hoàn thành đạt và vượt mức kế hoạch kinh doanh năm 2016 với một số chỉ tiêu chính như sau:**

- Doanh thu bán hàng và dịch vụ là 1.300 tỷ đồng.

- Lợi nhuận trước thuế là 300 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.

- Hoàn tất việc tái cơ cấu tài chính.

- Triển khai các dự án BT đối hạ tầng lấy quỹ đất.

2. Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện 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.

3. Phối hợp cùng Ban Kiểm soát Công ty tăng cường hơn nữa công tác kiểm tra, giám sát chặt chẽ các mặt 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 đúng quy định.

4. Chỉ đạo Ban Điều hành đẩy mạnh công tác thi công xây dựng các dự án đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình theo thiết kế, an toàn tuyệt đối trong quá trình thi công, đồng thời, tiết kiệm tối đa chi phí đầu tư và tăng cường hiệu quả của dự án.

5. Hỗ trợ Ban Điều hành Công ty tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ, các thủ tục pháp lý, đẩy nhanh công tác đền bù, giải phóng mặt bằng ở các dự án trọng điểm, hoàn thành thiết kế kỹ thuật, thu xếp nguồn vốn và chuẩn bị đầy đủ các điều kiện để khởi công xây dựng dự án mới. Bên cạnh đó, tích cực tìm kiếm, nghiên cứu, hợp tác đầu tư đối với các đối tác có thế mạnh trong ngành bất động sản, trên cơ sở phải đảm bảo thực sự mang lại hiệu quả, đồng thời, cân đối nguồn vốn, dòng tiền một cách hợp lý nhằm mục tiêu mang lại lợi ích tối đa cho các cổ đông.

6. Tăng cường công tác dự báo trong kinh doanh, luôn theo dõi tình hình thị trường nhằm điều chỉnh linh hoạt chiến lược kinh doanh của Công ty phù hợp; tìm kiếm thị trường tiềm năng mới; phát triển ngành hàng mới;

mở rộng phát triển dự án cao cấp tại trung tâm thành phố kết hợp với việc nâng cao chất lượng dịch vụ để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của khách hàng.

7. Chỉ đạo đẩy mạnh và đổi mới công tác đào tạo, tuyển dụng, quy hoạch, bổ nhiệm và chính sách lương thưởng; đảm bảo thực hiện tốt chiến lược phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao đủ khả năng đáp ứng được chiến lược phát triển dài hạn của công ty.

8. 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 yếu kém chưa làm được nhằm cùng với Ban Điều hành đưa Công ty phát triển bền vững như mong đợi của cổ đông Công ty.

Trên đây là Báo cáo của HĐQT về thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được ĐHCĐ giao trong năm 2015. Sau hơn 11 năm phát triển với chiến lược linh hoạt, xây dựng hệ thống quản lý chặt chẽ hướng đến sự chuyên nghiệp, Công ty đang 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 cùng với định hướng chiến lược 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 mọi khó khăn, hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2016, tiếp tục khẳng định vị trí thương hiệu và vươn lên tầm cao mới.

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 đóng góp ý kiến của các cổ đông trong quá trình quản lý Công ty.

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 2016 thành công tốt đẹp.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Văn Đạt



BÁO CÁO

BAN KIỂM SOÁT 2015

Báo cáo Hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2015

Trong năm 2015, 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 2015 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 2015 của Công ty Phát Đạt và kiểm tra hệ thống sổ sách báo cáo kế toán của công ty.
- Đã tham gia vào 22 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 2015: HĐQT và Ban Điều hành Công ty đã thực hiện đúng dẫn 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 2015, 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 2015:** 402.513.917.114 đồng.

- **Lợi nhuận trước thuế năm 2015:** 200.568.159.276 đồng.

- **Lợi nhuận sau thuế năm 2015:** 155.725.261.694 đồng.

Ban Kiểm soát nhận thấy Báo cáo tài chính năm 2015 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 2015;
- 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 31/12/2015;

Do vậy, Ban Kiểm soát hoàn toàn đồng ý với các số liệu trong báo cáo kiểm toán năm 2015 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) lập ngày 11/03/2016.

BÁO CÁO

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 2015

A. NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2015

1. Sơ lược về tình hình kinh tế và thị trường BĐS năm 2015

- Năm 2015, kinh tế vĩ mô Việt Nam được đánh giá có những bước tăng trưởng ổn định với lạm phát thấp, cơ cấu nền kinh tế tiếp tục có sự chuyển dịch tích cực. Theo công bố mới nhất của Tổng Cục Thống kê, GDP cả nước năm 2015 ước tính tăng 6,68% so với năm 2014, GDP bình quân đầu người năm 2015 ước tính đạt 45,7 triệu đồng, tương đương 2.109 USD, tăng 57 USD so với năm 2014. Với mức tăng trưởng này, nền kinh tế của Việt Nam đã có những sự phục hồi rõ nét.

- Đặc biệt, năm 2015 được nhìn nhận là một năm khởi sắc của ngành kinh doanh bất động sản. Theo đó, thị trường bất động sản tiếp tục đà phục hồi và tăng trưởng mạnh hơn so với năm 2014 trong tất cả các phân khúc thị trường như: Bất động sản nhà ở, văn phòng cho thuê, bất động sản công nghiệp (bao gồm cả khu chế xuất, khu kỹ thuật cao), bất động sản nghỉ dưỡng, bất động sản thương mại, y tế, dịch vụ. Bên cạnh đó, với đà phục hồi của nền kinh tế Việt Nam, sự hỗ trợ của các chính sách vĩ mô cũng như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS có hiệu lực đã góp phần làm cho thị trường ấm lên và tăng trưởng đáng kể về số lượng căn hộ giao dịch, thanh khoản tăng lên và lượng hàng tồn kho giảm.

- Theo báo cáo của Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA), tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở trong cả nước có thêm 8,56 triệu m², diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 17,32 m²/người. Quy mô giao dịch nhà ở cũng đạt trên 26.000 giao dịch, tăng 1,5 lần so với năm 2014. Giá bất động sản năm 2015 tăng trung bình từ 5 - 6% so với năm 2014, những dự án căn hộ có vị trí đẹp thì mức tăng từ 10 - 15%.

- Theo báo cáo thị trường Bất động sản TP.HCM của CBRE, năm 2015 đánh dấu sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường nhà ở trong phân khúc trung và cao cấp khi nguồn cung chào bán tăng mạnh, lượng tiêu thụ rất khả quan và giá bán cũng được cải thiện. Phân tích về tỷ trọng trong lượng giao dịch, những dự án trung và cao cấp với giá bán khoảng 1,3 - 5 tỷ đồng/căn đã tiêu thụ rất tốt, chiếm hơn 75% tổng giao dịch toàn thành phố trong năm qua. Điều này cho thấy thị hiếu của thị trường đang dần cải thiện và người mua bắt đầu tìm kiếm những sản phẩm cao cấp hơn, chất lượng hơn.

- Cùng với sự gia tăng của giao dịch nhà ở, tín dụng BĐS cũng tăng trưởng mạnh, hiện đạt khoảng 342.000 tỷ đồng; bên cạnh đó, các dòng vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường gia tăng mạnh cũng đã góp phần kích thích sự phục hồi khá mạnh mẽ của thị trường. Năm 2015 cũng đánh dấu các quỹ đầu tư và

công ty nước ngoài đầu tư mạnh vào thị trường BĐS thông qua các hình thức M&A, tham gia các quỹ đầu tư khiến thị trường thêm sôi động. Cụ thể, trong cả nước, đã thu hút được nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) khoảng 22,76 tỷ USD, trong đó đầu tư vào lĩnh vực bất động sản đạt khoảng 2,32 tỷ USD, đứng hàng thứ 3. Riêng tại TP.HCM thu hút được nguồn vốn FDI khoảng 1,3 tỷ USD vào lĩnh vực bất động sản, đứng vị trí thứ 2.

- Ngoài ra, trong năm 2015, Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước đã thành công trong việc điều hành chính sách tiền tệ, tín dụng thận trọng, chặt chẽ và linh hoạt, đã góp phần tích cực thúc đẩy thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng. Theo đó, trong năm qua đã có nhiều ngân hàng thương mại hợp tác chặt chẽ với doanh nghiệp bất động sản cung ứng nguồn vốn đầu tư cho doanh nghiệp và hỗ trợ người mua nhà. Tín dụng toàn ngành tăng khoảng 18% so với năm 2014. Riêng tại TP.HCM, tín dụng bất động sản năm 2015 đạt khoảng 140.000 tỷ đồng, chiếm 12,3% tổng dư nợ. Lượng kiều hối chuyển về TP.HCM đạt 5,5 tỷ USD bằng 38,7% cả nước, trong đó tỷ lệ kiều hối đầu tư vào lĩnh vực bất động sản chiếm khoảng 21,6%.



2. Kết quả kinh doanh năm 2015:

Trước những diễn biến thuận lợi trên, Ban Điều hành Công ty Phát Đạt đã nỗ lực, tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, phát triển đầu tư, kinh doanh các dự án hiện tại; đặc biệt chú trọng đẩy mạnh tiến độ xây dựng dự án The EverRich Infinity để hoàn thành việc bàn giao căn hộ cho khách hàng đúng thời hạn vào cuối năm 2016.

Trong năm 2015, 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 2015:	402.513.917.114 đồng
- Lợi nhuận trước thuế năm 2015 :	200.568.159.276 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2015:	155.725.261.694 đồng
- Tổng tài sản của công ty:	7.540.835.014.462 đồng
- Vốn chủ sở hữu:	2.270.831.913.580 đồng
- Vốn điều lệ:	2.018.099.710.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế /tổng tài sản (ROA):	2,07 %
- Lợi nhuận sau thuế /vốn chủ sở hữu (ROE):	6,86 %
- Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ:	7,72 %
- Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu:	772 đồng/cổ phiếu

Lợi nhuận trước thuế đạt 200.568.159.276 đồng, chủ yếu từ việc ghi nhận doanh thu chuyển nhượng các nền đất biệt thự của Dự án The EverRich 3, bàn giao một số căn hộ của Khối nhà C - Dự án The EverRich 2 và từ việc chuyển nhượng dự án Westin Resort & Spa Cam Ranh.

3. Tình hình hoạt động đầu tư năm 2015:

Trong năm 2015, Công ty Phát Đạt đã đầu tư và phát triển các dự án như sau:

3.1. Dự án The EverRich 2: Hoàn thành việc tìm kiếm và chọn Công ty An Gia là đối tác hợp tác để tiếp tục đầu tư và phát triển. Công ty đã khẩn trương tiến hành các thủ tục pháp lý Dự án để điều chỉnh cơ cấu căn hộ phù hợp với nhu cầu thị trường, tập trung đẩy mạnh kế hoạch kinh doanh, tiếp thị, thi công nhà mẫu, hoàn chỉnh cảnh quan, ... để chuẩn bị cho việc bán các căn hộ của Khối nhà A, B, D vào cuối tháng 04/2016, với quy mô tổng diện tích sàn bán được khoảng 100.000 m². Các Khối nhà này sẽ được thi công xây dựng bởi nhà thầu CotecCons và đến cuối năm 2017 sẽ bắt đầu bàn giao đưa vào sử dụng.

Dự kiến trong vòng 03 năm tới Liên danh Phát Đạt – An Gia sẽ phát triển các Khối nhà còn lại của Dự án và toàn bộ sản phẩm sẽ được tiêu thụ hết.

3.2. Dự án The EverRich 3: Đã hoàn thành quyết định giao đất cho Dự án, chuyển nhượng thành công 80% đất nền của Khu biệt thự và bắt đầu tiến hành triển khai xây dựng Khối nhà A với qui mô gồm 536 căn hộ – văn phòng – TMDV với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 72.000 m² (bao gồm hầm). Theo kế hoạch Khối

nhà A sẽ được đưa vào kinh doanh vào quý 3 năm 2016. Hiện nay, nhà thầu CotecCons đang thi công Khối nhà này và dự kiến sẽ bắt đầu bàn giao, đưa vào sử dụng vào cuối năm 2017.

3.3. Dự án The EverRich Infinity: Đã hoàn thành giấy phép xây dựng và đang triển khai các công tác cuối cùng để hoàn tất việc chuyển quyền sử dụng đất của Dự án cho Công ty Phát Đạt. Đẩy mạnh việc triển khai kinh doanh Dự án với qui mô 439 căn hộ, 325 căn hộ văn phòng và khoảng 1.600 m² diện tích Khu Thương mại – dịch vụ; tổng vốn đầu tư xây dựng dự kiến khoảng 1.400 tỷ đồng. Hiện nay nhà thầu CotecCons đang đẩy nhanh tiến độ xây dựng và dự kiến vào cuối năm 2016 Công ty sẽ bắt đầu bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

3.4. Hoàn thành việc đàm phán và góp vốn với Công ty Trường Phát Lộc để nhận chuyển nhượng lại dự án chung cư cao tầng kết hợp với Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng tại số 132 Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, TP.HCM có qui mô 728 căn hộ và khoảng 12.700 m² diện tích sàn xây dựng khu Thương mại – dịch vụ, văn phòng; tổng vốn đầu tư xây dựng dự kiến khoảng 2.015 tỷ đồng. Đến nay dự án đang hoàn thành các thủ tục pháp lý, dự kiến đưa vào kinh doanh trong quý 2 năm 2016 và bàn giao đưa vào sử dụng vào đầu năm 2018.

3.5. Hoàn thành khoảng 80% việc bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng mới chung cư tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, TP.HCM với diện tích khu đất khoảng 3.640m². Đến nay, Công ty đang tiếp tục việc đền bù và triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án, dự kiến sẽ đưa vào kinh doanh vào năm 2017.

3.6. Triển khai xây dựng Khu biệt thự Dự án Westin Resort & Spa Cam Ranh và cuối năm 2015 đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Dự án này cho đối tác.

3.7. Tiếp tục việc hợp tác đầu tư với Tổng Công ty Đền bù Giải Tỏa hoàn thiện các thủ tục pháp lý để có thể nhanh chóng triển khai thi công dự án BT đầu tư xây dựng mới Trung Tâm TDTT Phan Đình Phùng, tại số 8 Võ Văn Tần, phường 6, quận 3, TP.HCM, đối hạ tầng lấy quyền sử dụng và khai thác kinh doanh các quỹ đất có giá trị cao tại trung tâm TP.HCM như: Khu đất tại địa chỉ 255 Trần Hưng Đạo, Quận 1 có diện tích khoảng 2.300 m² và khu đất tại địa chỉ 3-3bis Phan Văn Đạt, Quận 1 có diện tích khoảng 900 m²,

Với các dự án BT, Công ty được trọn quyền khai thác kinh doanh các quỹ đất hoán đổi hoặc trong trường hợp Công ty không được cung cấp các dự án ưng ý thì lợi nhuận trên vốn đầu tư cũng được nhà nước cam kết ở mức 10%.

3.8. Ngoài ra, Công ty cũng đẩy mạnh việc tìm kiếm và tiếp xúc với các quỹ đầu tư để giới thiệu về Công ty, các dự án và tìm kiếm các cơ hội hợp tác hiệu quả, tạo thêm nguồn vốn, kinh nghiệm để phát triển các dự án mới.

4. Các hoạt động khác năm 2015:

4.1. Công tác tuyển dụng và bố trí nhân sự:

Nhân sự Công ty năm 2015 có nhiều biến động, tuy nhiên Công ty đã sắp xếp tổ chức lại nhân sự theo cơ chế vận hành tinh gọn, thực hiện tuyển dụng nhân sự có trình độ, năng lực để bổ sung kịp thời yêu cầu của các Phòng Ban. Đồng thời, tập trung tổ chức và củng cố đội ngũ nhân sự kinh doanh, tiếp thị nhằm đáp ứng kế hoạch phát triển kinh doanh của Công ty.

4.2. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:

Năm 2015, Công ty đã tổ chức các chương trình đào tạo kỹ năng quản lý cho cấp quản lý, đồng thời các cấp quản lý trong Công ty tập trung đào tạo kèm cặp nhân viên và đội ngũ nhân sự quản lý tiềm năng về những kỹ năng và kinh nghiệm thực tế trong giải quyết công việc; giao việc, bố trí các vị trí quản lý cho nhân sự trẻ có đủ chuyên môn, năng lực để tạo điều kiện cho đội ngũ nhân sự trẻ sáng tạo và đóng góp cho Công ty.

4.3. Công tác vận hành hệ thống quản lý:

Năm 2015, Công ty tiếp tục duy trì và cải tiến việc áp dụng hệ thống quản lý doanh nghiệp, triển khai việc đánh giá kết quả công việc cá nhân hàng tháng, triển khai các hoạt động truyền thông nội bộ, nhằm hướng đến nhân sự toàn Công ty nâng cao hiệu quả công việc và tích cực góp phần xây dựng văn hóa doanh nghiệp, đáp ứng theo Quy tắc hành xử của Công ty Phát Đạt.

4.4. Chính sách đối với người lao động:

Năm 2015, Công ty duy trì và phát triển đội ngũ nhân sự, chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho Người lao động: định kỳ xem xét điều chỉnh lương cho phù hợp với thị trường và năng lực của từng vị trí công việc, hàng tháng luôn chi trả lương kịp thời, thưởng nhân các ngày Lễ - Tết, thực hiện các chế độ thâm niên, phúc lợi cho Người lao động (thưởng thâm niên, tổ chức chương trình dã ngoại cho toàn thể nhân viên,...).





B. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ KINH DOANH TRONG NĂM 2016

1. Nhận định về tình hình kinh tế và thị trường BĐS năm 2016:

Dự báo thị trường BĐS sẽ phát triển mạnh mẽ trong năm 2016 và các năm tiếp theo, vốn đầu tư nước ngoài sẽ tiếp tục đổ vào lĩnh vực này; các chính sách đối với ngành BĐS ngày càng cởi mở hơn; lãi suất thấp, điều kiện cho vay hỗ trợ mua nhà khá thuận lợi; tình hình kinh tế ổn định và trên đà phát triển; nhu cầu sở hữu nhà của người dân, nhà đầu tư là rất lớn; do đó BĐS sẽ là kênh đầu tư hấp dẫn, hứa hẹn mang lại những cơ hội sinh lợi lớn trong thị trường đầy tiềm năng này.

2. Kế hoạch đầu tư trong năm 2016:

Với những nỗ lực và kết quả đạt được trong năm 2015, Ban Điều hành Công ty tin tưởng năm 2016 là năm phát triển đột phá 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, tạo nhiều cơ hội 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 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 2016 (tỷ đồng)	Thời gian khởi công	Thời gian hoàn thành
01	The EverRich 2	11,2 ha	Căn hộ, TMDV	355	Khối nhà B&C năm 2010; Khối nhà A,D năm 2016	Khối nhà C năm 2014; Khối nhà B năm 2017; Khối nhà A, D năm 2018
02	The EverRich 3	9,9 ha	Biệt thự, căn hộ, TMDV, văn phòng	344	Khu biệt thự năm 2010; Khối nhà A năm 2015	Khối nhà A năm 2017
03	290 An Dương Vương, quận 5	8.050 m2	Căn hộ, TMDV, văn phòng	993	Năm 2015	Năm 2016
04	239 Cách Mạng Tháng 8	3.640 m2	Căn hộ, TMDV, văn phòng	363	Năm 2016	Năm 2018
05	Bàu Cả - Quảng Ngãi	7,7 ha	Nhà phố và biệt thự	134	Năm 2016	Năm 2017
Tổng cộng				2.189		

3. Kế hoạch kinh doanh năm 2016:

Từ những nhận định chung về tình hình kinh tế và đặc biệt là thị trường BĐS, Ban Điều hành đã đặt ra mục tiêu thực hiện trong năm 2016 với kế hoạch hành động như sau:

- Hợp tác với Công ty An Gia kinh doanh và tiêu thụ hết khoảng 100.000m2 sàn bán được của Khối nhà A, B, D của Dự án The EverRich 2. Nghiên cứu nhu cầu của thị trường để đưa ra nhiều Chương trình bán hàng nhằm đạt mục tiêu phải bán hết trên 150 căn hộ còn lại của Khối nhà C của Dự án.
- Tiếp tục triển khai chuyển nhượng hết 20% diện tích nền biệt thự còn lại của Dự án The EverRich 3. Tiến hành xây dựng và đẩy mạnh việc bán hàng của Khối nhà A và hoàn thành thủ tục pháp lý để điều chỉnh cơ cấu căn hộ của các Khối nhà còn lại của Dự án The EverRich 3.
- Đẩy mạnh việc kinh doanh các sản phẩm của Dự án The EverRich Infinity và bảo đảm tiến độ thi công xây dựng để cuối năm 2016 sẽ bắt đầu tiến hành việc bàn giao cho khách hàng.
- Hoàn thành việc bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng mới chung cư tại số 239 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, TP.HCM; hoàn thành việc xin chủ trương đầu tư và các bước pháp lý khác của Dự án.
- Hoàn thành phê duyệt quy hoạch Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi

và dự kiến đưa vào kinh doanh sản phẩm của Dự án vào cuối năm 2016.

Qua các kế hoạch hoạt động đầu tư và kinh doanh như trên, Ban Điều hành đã rất cân nhắc đặt ra mục tiêu kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của năm 2016 như sau:

- **Doanh thu:**
1.300.000.000.000 đồng
- **Lợi nhuận trước thuế:**
300.000.000.000 đồng
- **Lợi nhuận sau thuế:**
240.000.000.000 đồng

4. Kế hoạch phát triển nguồn nhân lực:

4.1 Phát triển nguồn nhân lực năm 2016:

- Tiếp tục thực hiện kế hoạch phát triển nguồn nhân lực theo hướng tinh gọn, đội ngũ nhân sự có đủ tài và đức, năng động, sáng tạo và thân thiện.
- Tiếp tục tập trung đào tạo, kèm cặp đội ngũ nhân sự tiềm năng trong nội bộ để kế thừa các vị trí quản lý và lãnh đạo trong tương lai; mạnh dạn giao việc, bố trí các vị trí quản lý cho nhân sự tiềm năng đã có đủ chuyên môn, năng lực và sáng tạo.
- Tiếp tục tuyển dụng nhân sự có chuyên môn giỏi để bổ sung nguồn nhân lực cho kế hoạch phát triển bền vững của Công ty.
- Cải tiến các chính sách đãi ngộ người lao động (lương, thưởng,...)

và môi trường làm việc nhằm tạo lợi thế cạnh tranh trong việc thu hút và giữ chân nhân tài.

4.2 Vận hành hệ thống quản lý:

Tiếp tục hoàn thiện và cải tiến hệ thống quản lý Công ty làm cơ sở pháp lý cho công tác điều hành, đồng thời kiện toàn cơ cấu tổ chức, sắp xếp mô hình quản lý phù hợp quy mô của Công ty trong thời gian tới để đảm bảo mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty.

Phần 3

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2015**

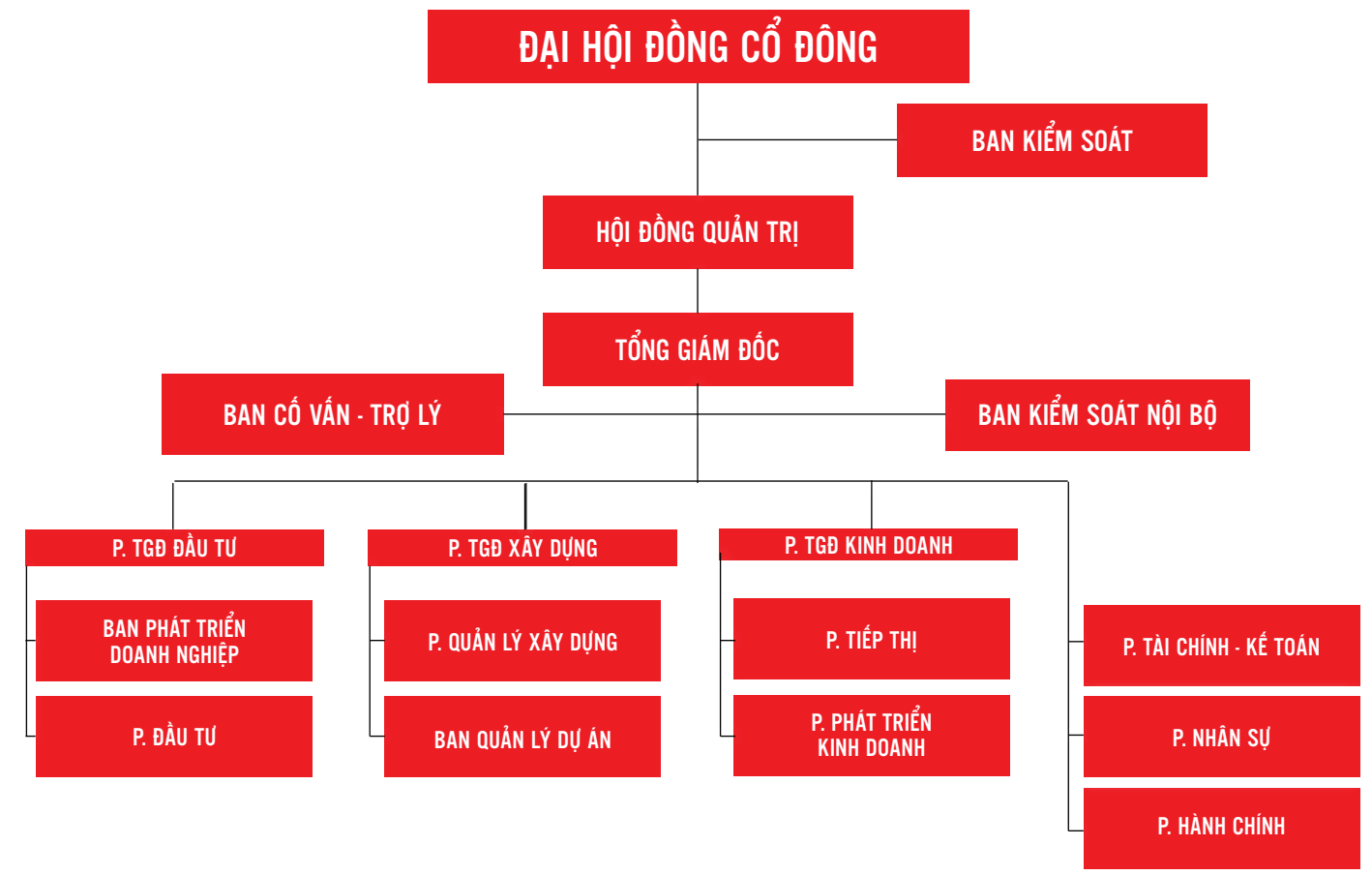
TỔ CHỨC & NHÂN SỰ CÔNG TY

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



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh Doanh

Ông Đạt đã có hơn 25 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... và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong ngành kinh doanh bất động sản.

Ông Đạt là Cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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 LÊ QUANG PHÚC

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 Phát Đạt vào tháng 04 năm 2008.

Ông Phúc có hơn 15 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 là Giám đốc Điều hành của Tổ hợp giáo dục PACE và đã từng giữ chức danh Phó Tổng Giám Đốc của Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 (CIENCO 5).

Ông Phúc hiện đang là Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Giải pháp Phát triển Doanh nghiệp (BDSC), Chuyên gia tư vấn cao cấp về chiến lược, quản lý doanh nghiệp, mua bán và sáp nhập, quản lý dự án... và cũng đang là Thành viên HĐQT không điều hành, Cố vấn Chiến lược của một số công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.



ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN

Trình độ chuyên môn: Quản lý kinh doanh.

Ông Tuấn là cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và là người đã đóng góp tích cực cho sự phát triển của Công ty Phát Đạt trong những năm đầu thành lập.

Ông Tuấn được Đại hội cổ đông tín nhiệm bầu vào thành viên HĐQT Công ty Phát Đạt vào tháng 5 năm 2010.

Ông Tuấn hiện nay là Giám đốc Công ty TNHH Thiên Lộc Thọ.



BÀ TRẦN THỊ HƯỜNG

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - chuyên ngành tài chính kế toán.

Bà Hường gia nhập Công ty 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 được bầu làm Thành viên HĐQT Công ty Phát Đạt từ tháng 04 năm 2009.

Trước khi tham gia vào Công ty Phát Đạt, Bà Hường làm việc tại Công ty Dệt May Thái Tuấn với chức danh Giám Đốc Tài Chính kiêm Kế Toán Trưởng trong thời gian 6 năm. Từ năm 1985 đến năm 2000, Bà Hường công tác tại tỉnh Long An với nhiều cương vị quản lý khác nhau. Trong suốt thời gian hơn 30 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính kế toán, Bà Hường đã tham gia nhiều khóa huấn luyện, đào tạo nghiệp vụ chuyên môn như: Kế toán trưởng, Quản trị tài chính, Quản trị chi phí, Quản trị nguồn nhân lực, Kiểm soát nội bộ,...



ÔNG ĐOÀN VIẾT ĐẠI TỪ

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

Ông Đại Từ được bầu làm thành viên HĐQT độc lập của Phát Đạt từ tháng 04 năm 2008.

Trước khi tham gia vào HĐQT của Phát Đạt, Ông Đại Từ có trên 20 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 ngân hàng đầu tư. Ông cũng đang là thành viên HĐQT của Công ty Gras WSavoye Willis Vietnam Limited và là Chủ tịch HĐQT của Lafarge Cement Vietnam; Phó Chủ tịch Phòng Thương mại Pháp tại Việt Nam giai đoạn 1998 - 2005 và hiện là Phó Chủ tịch Ban Cố vấn mậu dịch nước ngoài của Chính phủ Pháp tại Việt Nam.



ÔNG NGUYỄN THANH TÂN

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

Ông Tân có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh và Marketing. 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 hiện nay là Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quốc tế BMG, Giám đốc Điều Hành Công ty BrainMark Consulting & Training, Viện Trưởng Viện Quản trị Quốc tế, Giảng viên Marketing Học viện Quốc tế BMG, Chủ tịch HĐQT Công ty Truyền Thông Rossor.

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 cần 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

ÔNG TRƯƠNG NGỌC DŨNG
Thành viên Ban Kiểm Soát

BÀ NGUYỄN ÁI LINH
Thành viên Ban Kiểm Soát

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 25 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... và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong ngành kinh doanh bất động sản. Ông Đạt là Cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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: **P. 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 15 năm kinh nghiệm trong việc 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; và 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 NGUYỄN TẤN DANH

Chức vụ hiện tại: **P. Tổng Giám Đốc Kinh Doanh**

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh Doanh

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, ...

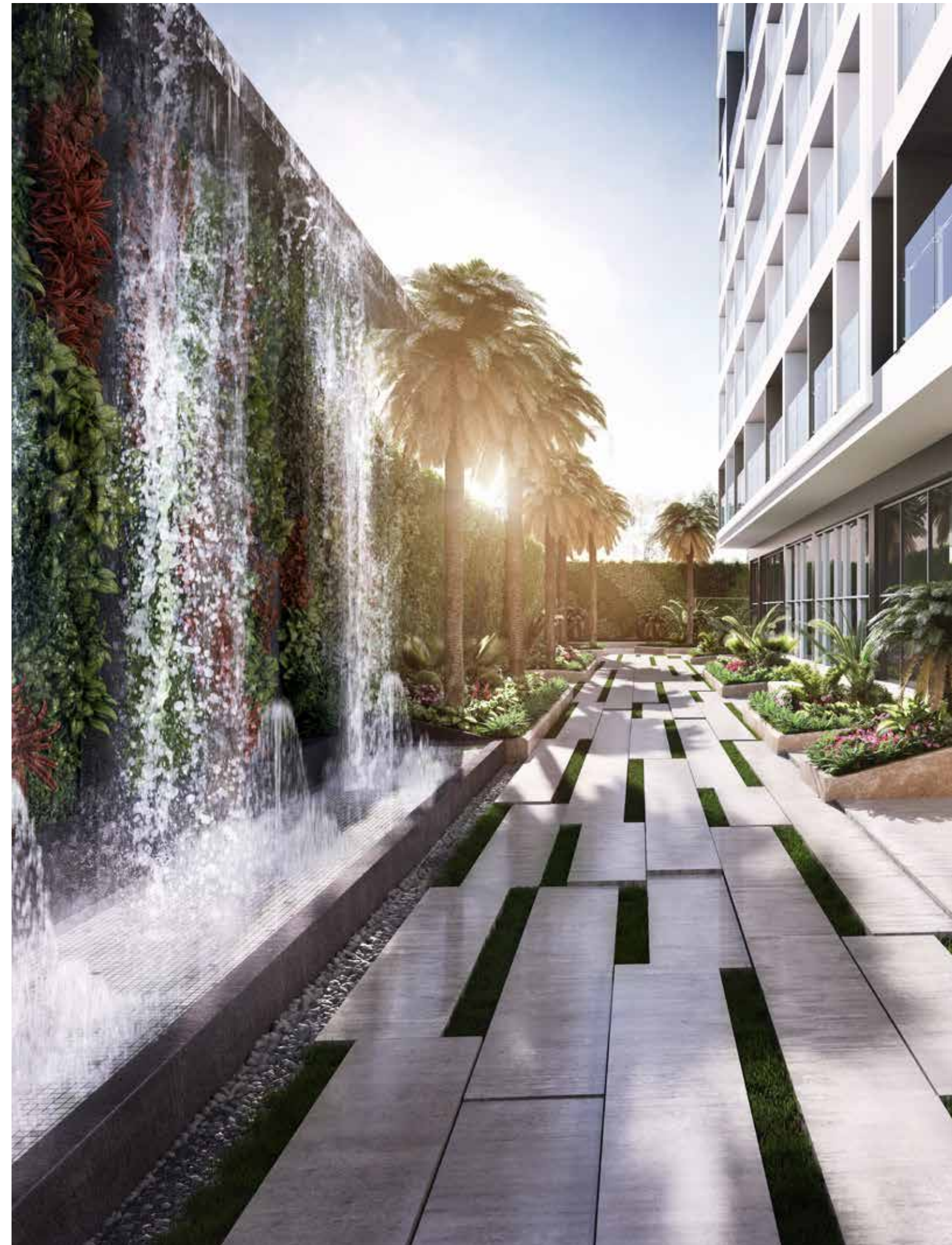
Hiện nay, Ông Danh đang đảm nhận vị trí Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt. Ở cương vị mới, với kiến thức và kinh nghiệm thực tế, Ông Danh đã thể hiện tốt năng lực và tính sáng tạo trong công tác điều hành hoạt động kinh doanh - tiếp thị của Công ty.

Phần 4

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2015**

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

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



THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Thông tin các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	2015	2014
Khả năng thanh toán:			
- Khả năng thanh toán hiện hành	lần	4.40	5.06
Cơ cấu vốn			
- Nợ vay/Tổng tài sản	lần	0.36	0.46
- Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	lần	1.21	1.89
Khả năng sinh lời:			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	(%)	49.83	12.89
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	(%)	38.69	10.03
- Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	8.83	3.65
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	6.86	2.84
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	(%)	7.72	3.20
Chỉ tiêu về cổ phiếu:			
- Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	đồng/cp	772	320
- Giá trị sổ sách (BV)	đồng/cp	11,252	10,373
- Hệ số P/B (Theo giá ngày 31/12/2015)	lần	1.18	1.55
- Hệ số P/E (Theo giá ngày 31/12/2015)	lần	17.24	50.34
- Cổ tức	(%)	0	5

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%
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	2,510,367	1.24%
		125,928,192	62.40%

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%
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	2,510,367	1.24%
Trần Thị Hương	Việt Nam	20,000	0.01%
		125,948,192	62.41%

Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài

Nhà đầu tư	Quốc tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Vietnam Enterprise Investments Limited	Cayman Islands	8,396,060	4.16%
Deutsche Bank AG London	Germany	7,261,630	3.60%
Vietnam Holding Limited	Cayman Islands	7,257,600	3.60%
Amersham Industries Limited	British Virgin Islands	3,512,450	1.74%
Lumen Vietnam Fund	Liechtenstein	1,336,886	0.66%
Polunin Discovery Funds-Frontier Markets Fund	Luxembourg	1,158,625	0.57%
Pure Heart Value Investment Fund	Cayman Islands	364,100	0.18%
Cá nhân khác		586,301	0.29%
		29,873,652	14.80%

Cơ cấu sở hữu cổ phiếu của cổ đông hiện hữu

Cổ đông	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Hội đồng quản trị	125,948,192	62.41%
Công nhân viên	22,149,393	10.98%
Cổ đông Nước ngoài	29,873,652	14.80%
Cổ đông Khác	23,838,734	11.81%
Tổng Cộng	201,809,971	100.00%



CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT

Đầu tư vào các công ty có liên quan:

Năm 2010 đã góp vốn vào Công ty Cổ phần 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 năm 2014 đã góp vốn vào

Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi (CML) số tiền 52.000.000.000 đồng. CML là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1201465247 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28 tháng 02 năm 2014, hoạt động chính của CML là đầu tư xây dựng cầu đường.

Tháng 08 năm 2015 đã góp vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khang (ĐGKG) số tiền 176.000.000.000 đồng để cùng đầu tư phát triển dự án BT xây mới Trung tâm

TDTT Phan Đình Phùng. ĐGKG 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 ĐGKG là kinh doanh bất động sản.

Tháng 09 năm 2015 đã góp vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Điền Gia Khánh (DGKH) số tiền 75.000.000.000 đồng để cùng đầu tư phát triển dự án BT xây mới Bệnh viện Chấn Thương Chỉnh Hình. ĐGKH 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 ĐGKG là kinh doanh bất động sản.

Quản trị doanh nghiệp rất quan trọng đối với sự phát triển bền vững của Công ty. Do vậy, từ trước đến nay, Công ty Phát Đạt đã luôn quan tâm đến việc nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp bằng cách xây dựng một cơ cấu quản trị vững mạnh 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. Đại hội Đồng Cổ đông năm 2013 đã bổ nhiệm 06 thành viên Hội đồng Quản trị (HĐQT) nhiệm kỳ 2013 – 2017, 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.

Công ty đã xây dựng và ban hành 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 chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, 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.

Trong quá trình quản lý, HĐQT đã thường xuyên trao đổi với Ban Điều hành về tình hình thị trường và khả năng kinh doanh của Công ty để có thể đưa ra các quyết định phù hợp. Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT theo Điều lệ Công ty, đã được các thành viên thảo luận và thông qua tại các cuộc họp định kỳ và bất thường. Các thành viên HĐQT độc lập đã giúp 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; và tận dụng các mối quan hệ bên ngoài để tạo lợi thế trong hoạt động kinh doanh. Cùng với HĐQT, Ban Kiểm soát của Công

ty cũng đã thường xuyên xem xét các hoạt động của Ban Điều hành và trao đổi với HĐQT về các biện pháp cải tiến hoạt động của Công ty. Những quan điểm 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 – 2015.

Năm 2016, Công ty sẽ thực hiện các biện pháp phù hợp để khắc phục các điểm còn tồn đọng trong năm qua, đồng thời sẽ hoàn thiện các quy định để nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành theo các nội dung trình bày trong Quy chế Quản trị Công ty.

Trong năm 2015, 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 882.000.000 đồng (đã bao gồm thuế TNCN), cụ thể:

Thù lao:

- Chủ tịch HĐQT	120.000.000 đồng/năm
- Phó Chủ tịch HĐQT	120.000.000 đồng/năm
- Các Thành viên HĐQT	480.000.000 đồng/năm
- Trưởng Ban Kiểm soát	72.000.000 đồng/năm
- Các Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000 đồng/năm
- Thư ký Công ty	30.000.000 đồng/năm

QUẢN LÝ RỦI RO

Rủi ro về kinh tế

Năm 2015, kinh tế vĩ mô Việt Nam được đánh giá có những bước tăng trưởng ổn định với lạm phát thấp, cơ cấu nền kinh tế tiếp tục có sự chuyển dịch tích cực. Theo Tổng Cục Thống kê, GDP cả nước năm 2015 ước tính tăng 6,68% so với năm 2014, GDP bình quân đầu người năm 2015 ước tính đạt 45,7 triệu đồng, tương đương 2.109 USD, tăng 57 USD so với năm 2014. Với mức tăng trưởng này, nền kinh tế của Việt Nam đã có những sự phục hồi rõ nét.

Nhìn chung, tăng trưởng kinh tế được cải thiện, thị trường bất động sản đang ấm dần, lãi suất ở mức thấp. Tuy nhiên, tiềm ẩn sau đó vẫn là những rủi ro lớn của nền kinh tế Việt Nam do tình hình kinh tế, chính trị, xã hội của khu vực Đông Nam Á và trên Thế giới.

Trong năm vừa qua, việc kiểm soát chính sách tiền tệ, chính sách tài khóa thắt chặt đã tác động đến doanh nghiệp, ảnh hưởng tiêu cực trong trung và dài hạn. Mặc dù NHNN đã tích cực điều chỉnh giảm lãi suất huy động, lãi suất cho vay cũng giảm so với năm trước nhưng mức lãi suất của Việt Nam hiện nay vẫn được đánh giá là cao so với các nước trong khu vực. Điều này làm giảm khả năng cạnh tranh của các doanh nghiệp Việt Nam với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, đặc biệt là ngành bất động sản với nhu cầu cần vốn lớn và thời gian dài.

Tuy nhiên với các chính sách và biện pháp của Chính phủ đã cương quyết thực hiện, Việt Nam từ kiểm chế đã chuyển sang kiểm soát được lạm phát. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2015 chỉ tăng 0,63% so với năm 2014, mức tăng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây. Lạm phát đã được kiểm soát nhưng nền kinh tế trong nước vẫn còn chứa đựng nhiều biến động bất thường vượt ngoài dự đoán của các chuyên gia. Giá hàng hóa giảm, lạm phát thấp không phải vì năng suất, chất lượng, hiệu quả tăng lên mà do sức mua vẫn còn yếu, chưa phục hồi. Trong điều kiện kinh tế còn khó khăn, tổng cầu suy giảm sẽ ảnh hưởng và tạo ra nhiều thách thức hơn cho nền kinh tế vĩ mô trong năm 2015 và các năm tiếp theo.

Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật của Việt Nam hiện nay vẫn chưa được hoàn chỉnh, do vậy việc chấp hành luật pháp và vận dụng luật vào thực tế của các doanh nghiệp luôn gặp nhiều khó khăn, chông chéo, nhất là trong lĩnh vực quản lý đất đai và kinh doanh bất động sản. Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc các lĩnh vực nêu trên còn thiếu nhất quán, thiếu ổn định và đôi khi chưa đầy đủ, rõ ràng gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Các vấn đề pháp lý trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản ở trong tình trạng chưa hoàn chỉnh nên ảnh hưởng rất nhiều đến hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp, đặc biệt là các thủ tục lập dự án đầu tư, phê duyệt các hồ sơ qui hoạch, thiết kế, công tác đền bù giải phóng mặt bằng, giao đất để triển khai dự án thường kéo dài làm ảnh hưởng đến cơ hội kinh doanh, tăng chi phí đầu tư, Thông tư hướng dẫn thực hiện các Nghị định của Chính phủ còn chậm trễ dẫn tới sự lúng túng trong xử lý của cơ quan chức năng làm ảnh hưởng tới tiến độ thực hiện dự án, ... Chính những điều này đã góp phần làm giảm sức cạnh tranh và tăng giá thành của sản phẩm của doanh nghiệp.

Tuy nhiên, trong năm qua, một số vấn đề về pháp lý cũng đã thay đổi, được cải cách theo hướng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho nhà đầu tư. Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng, ổn định hơn về các thủ tục hành chính để rút ngắn thủ tục thực hiện dự án và góp phần đẩy nhanh tiến độ dự án nhằm tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở và giảm giá thành sản phẩm tạo nhiều cơ hội sở hữu nhà ở cho người dân, đồng thời thúc đẩy việc phát triển kinh tế. Từ những sự thay đổi này đã làm giảm bớt các tác động bất lợi cho Chủ đầu tư trong quá trình thực hiện việc triển khai đầu tư và khai thác kinh doanh dự án trong thời gian tới.

Rủi ro đặc thù (ngành, công ty, lĩnh vực hoạt động)

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường đặc thù, đòi hỏi thời gian đầu tư lâu dài và nhu cầu vốn lớn. Việc thu tiền mua sản phẩm của từng khách hàng cũng kéo dài theo tiến độ thi công của từng dự án, nên đòi hỏi chiến lược hoạch định về nguồn vốn của các doanh nghiệp phải mang tính dài hạn. Ngoài ra, giá cả nguyên liệu đầu vào (sắt thép, xi măng, ...) của ngành xây dựng luôn biến động tăng trong quá trình thi công cũng ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp vì giá bán sản phẩm đã ký kết với khách hàng ngay tại thời điểm khởi công dự án.

Ngành bất động sản luôn gặp rủi ro trong việc đền bù giải tỏa đất cho dự án, khó khăn trong công tác đền bù giải tỏa của dự án đang triển khai do giá đền bù được đưa lên quá cao trong các đợt sốt giá BĐS trước đó làm ảnh hưởng đến tiến độ đền bù của dự án, công việc này thường kéo dài, phát sinh thêm nhiều chi phí, làm chậm tiến độ thực hiện dự án nên đã làm giảm hiệu quả kinh doanh của Công ty, thậm chí nếu thị trường xấu thì khả năng doanh nghiệp bị thua lỗ rất dễ xảy ra.

Bất động sản là ngành tiềm ẩn nhiều rủi ro lớn, trong đó, nguyên nhân có thể gây ra khủng hoảng cho thị trường bất động sản xuất phát chính từ hệ thống pháp lý: Một hành lang pháp lý chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh đã gây ra sự thiếu thống nhất trong tổng thể để điều chỉnh. Bên cạnh đó, tính minh bạch của thị trường bất động sản, các thủ tục hành chính rườm rà đến mức không cần thiết gây tổn kém về mặt thời gian và tiền bạc, làm lỡ cơ hội đầu tư, kinh doanh cho doanh nghiệp. Điều này tạo ra sự lãng phí vô cùng lớn về tài nguyên đất và khiến diện mạo đô thị, thị trường manh mún, nhỏ lẻ, rất khó phát triển đồng bộ, hoàn chỉnh.

Hiện nay, các doanh nghiệp bất động sản trong nước đang chịu áp lực cạnh tranh mạnh mẽ từ các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài về vốn và chi phí sử dụng vốn, về kinh nghiệm và trình độ quản lý. Áp lực này đòi hỏi ban lãnh đạo công ty Phát Đạt phải luôn sáng suốt, phát triển nguồn lực nội tại, không ngừng học hỏi và phát triển.

Rủi ro tài chính

Trong năm qua, với sự tích cực của Ngân hàng Nhà nước trong việc giảm lãi suất đã tạo điều kiện cho các doanh nghiệp chủ động hơn khi tiếp cận nguồn vốn vay. Tuy nhiên, chính sách cơ cấu lại hệ thống các tổ chức tín dụng đã tác động không nhỏ đến doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp bất động sản với nhu cầu vốn lớn, ổn định và dài hạn.

Để vượt qua giai đoạn khó khăn chung của thị trường, Công ty Phát Đạt đã nhanh chóng làm các thủ tục điều chỉnh cơ cấu căn hộ và văn phòng tại các dự án theo định hướng diện

tích trung bình của mỗi căn hộ từ 60 – 75 m² và văn phòng từ 35 – 50 m². Trong kinh doanh, Công ty luôn đưa ra nhiều chương trình bán hàng với phương thức thanh toán linh hoạt nhằm tạo điều kiện cho Khách hàng có thể sở hữu nhà ở các vị trí đắc địa ngay trung tâm thành phố, chất lượng sản phẩm cao cấp nhưng giá bán phù hợp với nhu cầu của đại đa số người có thu nhập trung bình khá. Bên cạnh đó, Công ty cũng đưa thêm sản phẩm căn hộ thô để khách hàng sau khi nhận bàn giao có thể tự hoàn thiện theo ý thích và khả năng tài chính nhằm giảm áp lực tài chính cho khách hàng trong mỗi kỳ thanh toán.

Đồng thời để giảm thiểu chi phí trong giá vốn, bảo đảm hiệu quả kinh doanh, trong thi công xây dựng Công ty Phát Đạt cho mở thầu công khai từng hạng mục để các nhà thầu cùng xem xét, cạnh tranh với nhau và đưa ra mức giá hợp lý nhất; 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.

Để giảm áp lực tài chính, khi xây dựng kế hoạch ngân sách hàng năm, Công ty luôn thực hiện chủ trương cắt giảm những loại chi phí chưa cần thiết, chỉ thực hiện xây dựng những hạng mục bảo đảm bàn giao căn hộ đúng tiến độ cam kết cho khách hàng, thi công những công trình thuộc dự án chuẩn bị đưa vào kinh doanh trong năm 2015 và hoàn thiện đầy đủ cơ sở pháp lý cho những dự án nằm trong kế hoạch kinh doanh năm 2016. Hàng quý, Công ty xem xét đánh giá việc thực hiện ngân sách và luôn theo dõi, nghiên cứu tình hình thực tế của thị trường để kịp thời điều chỉnh kế hoạch phù hợp. Mặt khác, Công ty cũng đã trao đổi với các đối tác, cùng nhau xem xét, điều chỉnh thời gian thanh toán phù hợp với tình hình khó khăn kéo dài của ngành bất động sản.

Trong năm 2015, Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. 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 chủ yếu từ việc liên kết với Công ty An Gia – là đối tác có thể mạnh về kinh doanh để tiếp tục phát triển 11 Khối nhà còn lại của Dự án The EverRich 2.

Ngoài ra, Công ty cũng đã chủ động tìm các nguồn vốn khác để bảo đảm hoạt động đầu tư phát triển dự án và kinh doanh luôn ổn định.

Rủi ro khác

Rủi ro khác liên quan đến các trường hợp bất khả kháng như: thiên tai, lụt lội, 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, các tài sản gắn liền với tòa nhà Công ty đều thực hiện việc mua bảo hiểm tài sản.



Phần 5

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

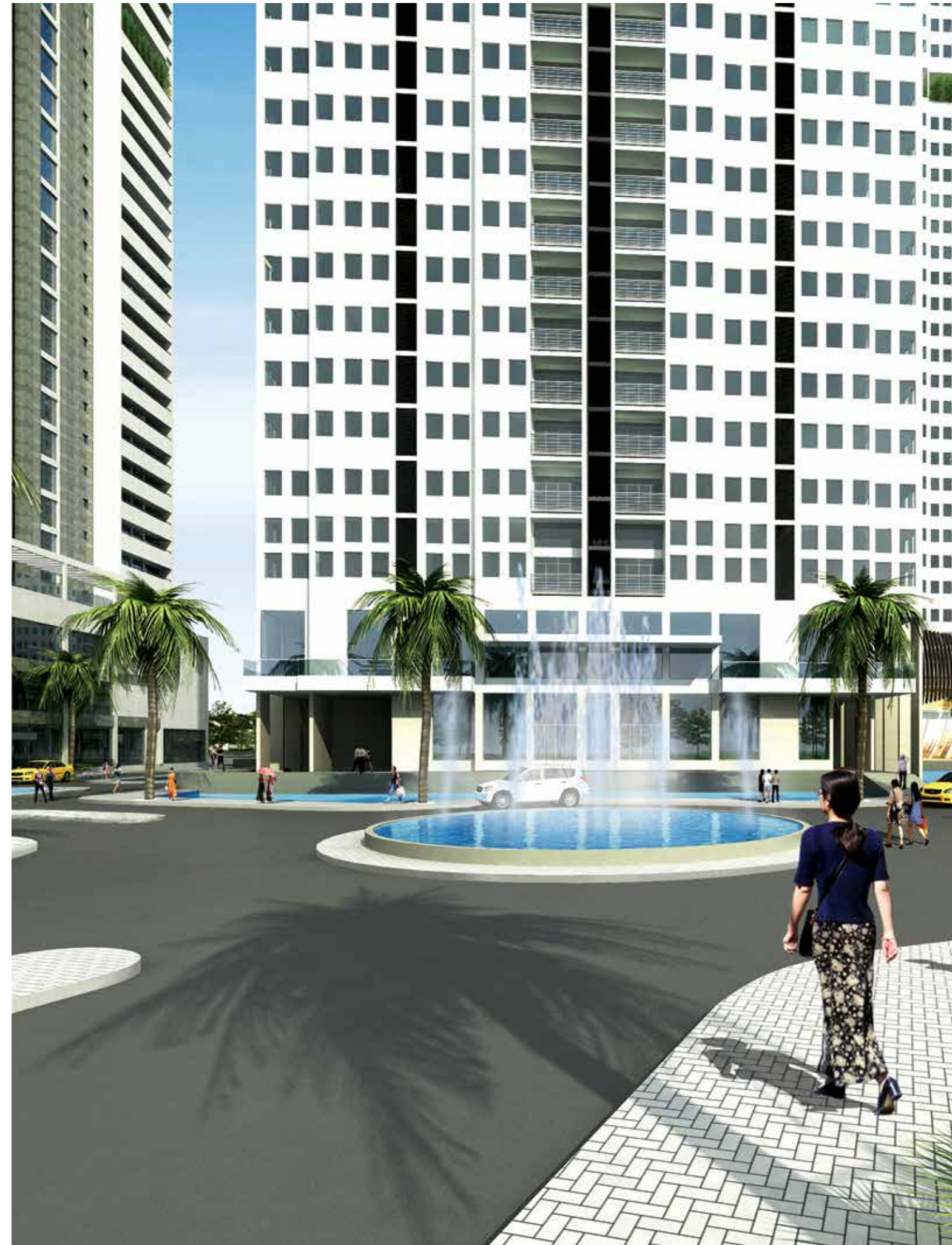
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Chiến lược phát triển sản phẩm, quỹ đất.

Các dự án trọng điểm.

Trách nhiệm xã hội.

Thành tích - Giải thưởng đạt được.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

Năm 2016, Công ty tiếp tục tập trung đào tạo kèm cặp đội ngũ nhân sự tiềm năng trong nội bộ để kế thừa các vị trí quản lý và lãnh đạo trong tương lai; mạnh dạn giao việc, bố trí các vị trí quản lý cho nhân sự trẻ có đủ chuyên môn, năng lực và sáng tạo; đồng thời tuyển dụng nhân sự có chuyên môn giỏi để bổ sung nguồn nhân lực cho kế hoạch phát triển bền vững của Công ty.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM

1. Chiến lược phát triển sản phẩm

Trong 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 như Dự án The EverRich 2, Dự án The EverRich 3 và Dự án The EverRich Infinity; song song đó, Phát Đạt sẽ thực hiện chiến lược đầu tư mới, phát triển các dự án với quy mô dưới 1 hecta trong khu vực trung tâm nội thành Tp.HCM.

Bên cạnh đó, Phát Đạt cũng sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng các dự án bất động sản du lịch có chọn lọc tại các điểm du lịch biển nổi tiếng như: Nha Trang, Phú Quốc; phát triển lĩnh vực dịch vụ hỗ trợ khai thác khoáng sản.

Lĩnh vực Bất động sản:

- **Dự án The EverRich 2 (P.Phú Thuận, Q.7, Tp.HCM):** Phát Đạt đã ký kết hợp tác với đối tác An Gia phát triển dự án, điều chỉnh cơ cấu căn hộ phù hợp với thị trường, bắt đầu kinh doanh Block A, B, D từ tháng 4 năm 2016, và dự kiến bán hết các block này trong năm 2016.
- **Dự án The EverRich 3 (P.Tân Phú, Q.7, Tp.HCM):** Phát Đạt đang tiến hành điều chỉnh cơ cấu căn hộ phù hợp với thị trường và bắt đầu kinh doanh Khối nhà A trong năm 2016.
- **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 của Dự án và dự kiến sẽ bán hết trong năm 2016.
- **Dự án 239 Cách Mạng Tháng 8, P.4, Q.3, Tp.HCM:** Phát Đạt dự kiến hoàn thành xong việc bồi thường giải phóng mặt bằng, triển khai thủ tục pháp lý phát triển Dự án theo phân khúc cao cấp hạng sang trong năm 2016.
- **Dự án Bàu Cả - Quảng Ngãi** cũng đang tiến hành triển khai thiết kế phê duyệt quy hoạch và dự kiến đưa vào kinh doanh sản phẩm vào cuối năm 2016.

Lĩnh vực dịch vụ:

Đẩy mạnh phát triển dịch vụ hỗ trợ khai thác khoáng sản mà đặc biệt là dịch vụ hỗ trợ khai thác cát nhiễm mặn xuất khẩu tại khu vực miền Trung Việt Nam.

QUỸ ĐẤT PHÁT TRIỂN

Danh mục	Quỹ đất Phát Đạt phát triển (ha)
ER2 – Quận 7, TPHCM	11.1
ER3 – Quận 7, TPHCM	9.7
ER4 – Nhà Bè, TPHCM	25.5
ERI – 290 An Dương Vương, TPHCM	0.8
239 CMT8, TPHCM	0.3
257 Trần Hưng Đạo, TPHCM	0.2
03- 03 Bis Phan Văn Đạt, TPHCM	0.1
Khu Thủ Thiêm Q2	20.0
Bàu Cả – Quảng Ngãi	7.5
Tổng	75.2

QUỸ ĐẤT LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN

Danh mục	Quỹ đất Phát Đạt liên kết phát triển (ha)
132 Bến Vân Đồn, TPHCM	0.7
Westin Resort & Spa Cam Ranh - Khánh Hòa	25.6
Phú Quốc – Kiên Giang	40.6
Cam Ranh Mở Rộng – Khánh Hòa	100.0
Marriott Hội An Resort – Quảng Nam	3.3
Tổng	170.2

CÁC HOẠT ĐỘNG HƯỚNG ĐẾN CỘNG ĐỒNG



Cùng với hoạt động kinh doanh, Phát Đạt không ngừng thúc đẩy các hoạt động đóng góp cho xã hội nhằm hướng tới triết lý “Kyosei” – “Tất cả mọi người, không phân biệt chủng tộc, tôn giáo và văn hóa, cùng nhau chung sống và làm việc hòa hợp để hướng tới tương lai”. Năm 2015, Phát Đạt tiếp tục cuộc hành trình hướng đến cộng đồng, xã hội thông qua nhiều hoạt động hỗ trợ học sinh, sinh viên, những người nghèo, đối tượng gặp hoàn cảnh không may tại nhiều địa phương trong cả nước. Bên cạnh đó, Phát Đạt cũng không quên trách nhiệm đóng góp nhằm củng cố chủ quyền biển đảo, lãnh hải của Tổ quốc.

Sát cánh cùng chiến sĩ biển đảo

Phát Đạt đã ủng hộ 100.000.000 đồng cho chương trình “Sát cánh cùng chiến sĩ biển đảo” của báo Công an TP.HCM. Hoạt động trên do báo Công an TP.HCM phát động nhằm kêu gọi sự đóng góp tinh thần và vật chất giúp đỡ các chiến sĩ đang làm nhiệm vụ trên các địa bàn biển, đảo của Tổ quốc. Số tiền quyên góp sẽ dùng để trao học bổng cho con em cán bộ, chiến sĩ Hải quân đang làm nhiệm vụ trên biển đảo, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, giúp tiền chữa bệnh, trợ cấp khó khăn... cho thân nhân chiến sĩ Hải quân đang chiến đấu trên biển đảo.

Chia sẻ khó khăn với người nghèo

Trong năm qua, Phát Đạt cũng đã tài trợ cho quán cơm “Nụ cười sông Trà” tỉnh Quảng Ngãi số tiền

100 triệu đồng. Đây là quán cơm dành cho những người lao động nghèo với mỗi ngày 200 suất ăn liên tục từ thứ Hai đến thứ Bảy, giá 2.000 đồng/suất với mong muốn chia sẻ cho người nghèo và hỗ trợ đời sống của những bệnh nhân, người lao động gặp khó khăn trên địa bàn tỉnh, giúp họ có những bữa ăn sạch sẽ, đầy đủ dinh dưỡng hàng ngày. Ngoài ra, Công ty cũng đã ủng hộ cho chương trình “góp thêm mùa xuân cho đồng bào nghèo Quảng Ngãi” trong dịp tết Bính Thân 100 triệu đồng, tạo điều kiện giúp đỡ những hộ nghèo Quảng Ngãi có điều kiện vui xuân đón tết Nguyên đán Bính Thân 2016 và để bà con có một mùa xuân đầm ấm hơn.

Chấp cánh ước mơ cho học sinh, sinh viên hiếu học

Trên địa bàn TP.HCM, trong năm 2015, Phát Đạt tiếp tục đóng vai trò là người đồng hành cùng học sinh, sinh viên nghèo hiếu học thông qua việc trích ngân sách tài trợ cho Hội sinh viên Việt Nam 200 triệu để ủng hộ, khuyến khích các em theo đuổi ước mơ của mình. Quan niệm “sống phải có ước mơ và hoài bão”, vì vậy, Phát Đạt mong muốn góp phần chấp cánh cho những ước mơ ấy của các em, để nó sớm trở thành hiện thực.

Có thể nói, những hoạt động năm 2015 chính là bước đi nối tiếp trên chặng đường dài hướng đến cộng đồng mà Phát Đạt theo đuổi trong hơn 10 năm qua. Năm tới, Phát Đạt vẫn sẽ bước tiếp con đường ý nghĩa ấy, bởi “sống là cho đâu chỉ nhận riêng mình”.

CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM²



THE EVERRICH
INFINITY
BY PHAT DAT



THE
EVERRICH²



THE
EVERRICH³



THE WESTIN RESORT & SPA CAM RANH



CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC



Năm 2015, Công ty đã nhận được bằng khen của Thủ tướng chính phủ vì đã có thành tích 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.

Giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất ba năm liên tiếp 2011, 2012, 2013

Đây là giải thưởng, do Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM, phối hợp với Báo Đầu tư Chứng khoán và Công ty Quản lý quỹ Dragon Capital tổ chức. Giải thưởng quy tụ 650 Báo cáo thường niên do các doanh nghiệp gửi về xét bình chọn. Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt đã vinh dự đón nhận giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất 3 năm liên tiếp năm 2011, năm 2012 và năm 2013.

Giải thưởng Sao vàng Đất Việt ba năm liên tiếp 2009, 2010, 2011

Đây là giải thưởng uy tín nhằm vinh danh các thương hiệu tiêu biểu của Việt Nam trong hội nhập và cạnh tranh quốc tế do Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam tổ chức.

Giải thưởng Top 10 Developers năm 2011

Giải thưởng nhằm ghi nhận, giới thiệu những đơn vị chủ đầu tư và công ty kiến trúc dẫn đầu trong khu vực, ghi nhận tầm quan trọng của các đơn vị này trong việc định hướng xã hội và ảnh hưởng đến môi trường xây dựng. Giải BCI Top 10 Awards là một sự kiện khu vực với sự tham gia của nhiều đại diện cấp cao trong giới đầu tư bất động sản và xây dựng để vinh danh các đơn vị đầu tư bất động sản, xây dựng, kiến trúc xuất sắc ở HongKong SAR, Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thái Lan và Việt Nam...

Cúp vàng có Thương hiệu mạnh trong ngành Bất Động Sản năm 2009

Giải thưởng Thương hiệu mạnh do Cục Xúc tiến Thương mại (Bộ Công thương), Ban Biên tập và độc giả của Thời báo Kinh tế Việt Nam bình chọn và trao tặng. Giải thưởng được trao cho các doanh nghiệp Việt Nam có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển thương hiệu bền vững, nâng cao khả năng hội nhập kinh tế quốc tế.

Giải thưởng ngôi sao Bất Động Sản VN năm 2009

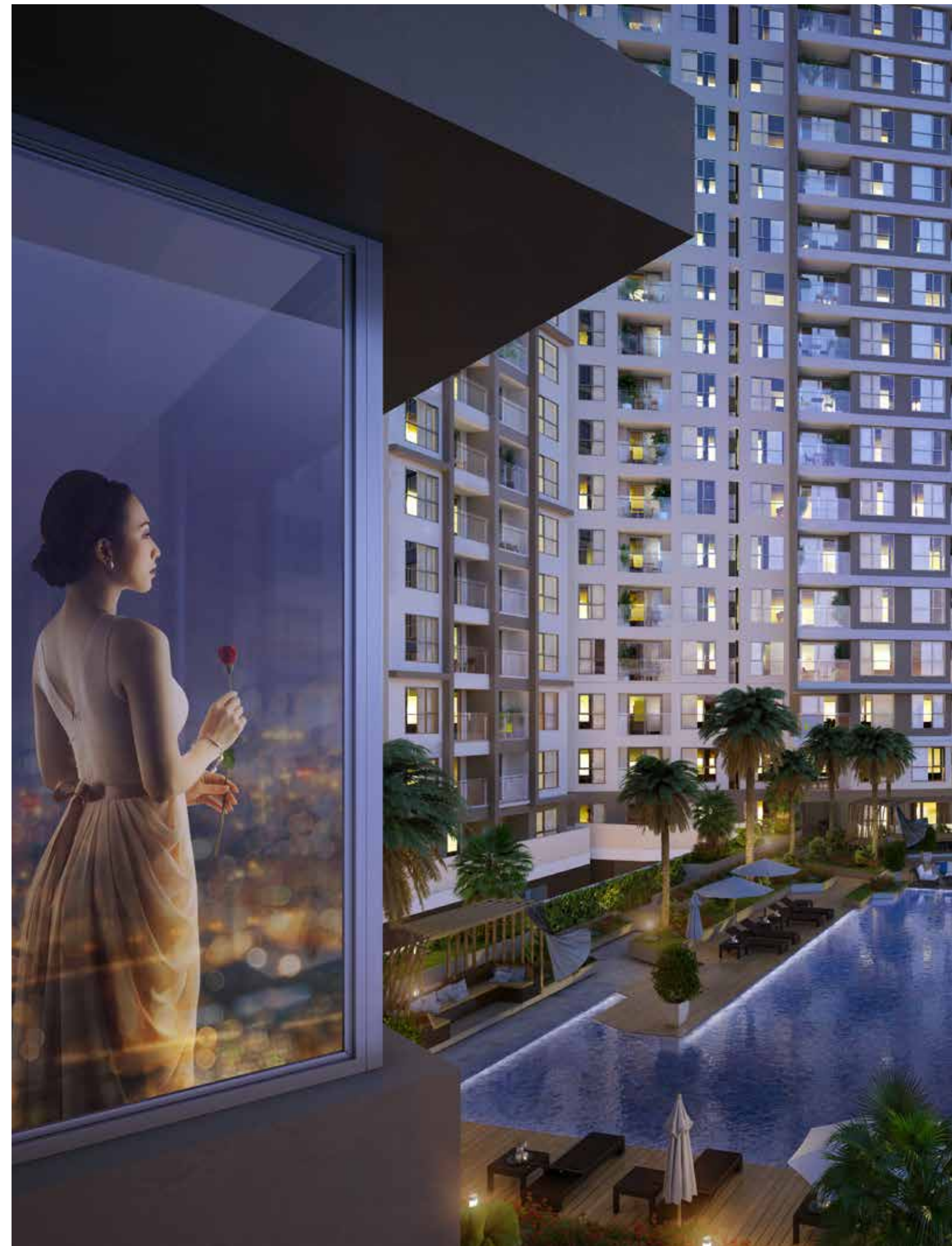
Cúp vàng thương hiệu mạnh trong ngành Xây dựng năm 2009

Bằng khen của UBND TP.HCM, UBND tỉnh Quảng Ngãi về hoạt động vì cộng đồng và các giải thưởng khác do nhà nước, các cơ quan, ban ngành, đoàn thể trao tặng ghi nhận những đóng góp cho xã hội.

Phần 6

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN 2015**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Báo cáo tài chính.
Thuyết minh báo cáo tài chính



Báo cáo tài chính 2015

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số: Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012
Điều chỉnh lần 22	4 tháng 9 năm 2015
Điều chỉnh lần 23	1 tháng 10 năm 2015

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Bà Trần Thị Hường	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Việt Đại Từ	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

T.M BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Đạt - Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 03 năm 2016

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 60822566/17793743-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Ngày 11 tháng 03 năm 2016

Bảng cân đối kế toán hợp nhất


Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.745.183.094.641	5.649.174.388.994
110	I. Tiền	5	31.571.759.556	7.945.617.347
111	1. Tiền		31.571.759.556	7.945.617.347
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		665.869.068.191	224.074.078.929
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	432.576.936.714	143.497.430.777
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	224.811.225.179	77.261.841.392
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	9.645.147.627	4.488.585.997
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
140	III. Hàng tồn kho	9	6.034.608.669.488	5.413.249.787.550
141	1. Hàng tồn kho		6.034.608.669.488	5.413.249.787.550
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		13.133.597.406	3.904.905.168
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	5.519.569.929	853.499.510
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	5.289.175.591	1.422.547.851
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.324.851.886	1.628.857.807
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		795.651.919.821	403.811.894.661
210	I. Phải thu dài hạn		174.670.731.859	103.569.131.859
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	8.949.131.859	13.749.131.859
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	165.721.600.000	89.820.000.000
220	II. Tài sản cố định		427.312.582	761.944.587
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	427.312.582	753.617.992
222	Nguyên giá		5.311.562.923	5.102.472.014
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.884.250.341)	(4.348.854.022)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	8.326.595
228	Nguyên giá		718.481.036	718.481.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(718.481.036)	(710.154.441)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	118.154.255.339	118.292.264.003
231	1. Nguyên giá		119.059.556.440	119.059.556.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(905.301.101)	(767.292.437)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		137.821.087.488	83.113.146.866
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	137.821.087.488	83.113.146.866
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		345.762.102.225	97.000.000.000
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	15	345.762.102.225	97.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		18.816.430.328	1.075.407.346
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	16.786.332.629	1.075.407.346
269	2. Lợi thế thương mại	4	2.030.097.699	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.540.835.014.462	6.052.986.283.655

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tt)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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


Phạm Quang Trung
 Người lập


Ngô Thúy Vân
 Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 03 năm 2016

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Phạm Quang Trung
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 03 năm 2016

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015


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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tt)


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

VND


Phạm Quang Trung
Người lập


Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 03 năm 2016

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

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

1. Thông tin CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 7 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 4 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 5 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 1 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 2 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 8 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

4 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

4 tháng 5 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 9 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

3 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 1 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 8 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 9 năm 2011

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 5 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 8 năm 2012

Điều chỉnh lần 22

4 tháng 9 năm 2015

Điều chỉnh lần 23

1 tháng 10 năm 2015

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 147 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 84).

Cơ cấu tổ chức

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

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

Hiệp Phát là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

GCNĐKKD số 3400803310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24 tháng 7 năm 2009 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Hiệp Phát có trụ sở chính đăng ký tại 238 Phạm Văn Đồng, Phường Cam Thuận, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính của Hiệp Phát là kinh doanh bất động sản, khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

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

1. Thông tin CÔNG TY

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, tỷ lệ phần vốn góp của Công ty trong Đầu tư Phát Đạt là 100%.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và chế độ kế toán

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại số liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 32.

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

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

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

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của 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.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

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

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

Tiền lãi

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

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

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2015, Nhóm Công ty đã nhận chuyển nhượng 99,5% phần vốn góp từ chủ sở hữu của Hiệp Phát, một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3400803310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24 tháng 7 năm 2009 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hiệp Phát có trụ sở chính đăng ký tại 238 Phạm Văn Đồng, Phường Cam Thuận, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính của Hiệp Phát là kinh doanh bất động sản, khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

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

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

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

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

5. TIỀN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	2.997.552.097	310.293.261
Tiền gửi ngân hàng	<u>28.574.207.459</u>	<u>7.635.324.086</u>
TỔNG CỘNG	31.571.759.556	7.945.617.347

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	103.994.304.928	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Đức Khải	73.000.000.000	15.000.000.000
Chi nhánh Công ty TNHH Archetype Việt Nam	16.042.851.680	16.042.851.680
Khác	<u>31.774.068.571</u>	<u>14.218.989.712</u>
TỔNG CỘNG	224.811.225.179	77.261.841.392

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn	9.645.147.627	4.488.585.997
Dài hạn	165.721.600.000	89.820.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc (Thuyết minh số 30) (*)	125.000.000.000	-

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	40.721.600.000	42.500.000.000
Khác	-	47.320.000.000
TỔNG CỘNG	175.366.747.627	94.308.585.997

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	6.034.181.076.784	5.412.787.176.478
Hàng hóa	427.592.704	462.611.072
TỔNG CỘNG	6.034.608.669.488	5.413.249.787.550

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

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

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 21).

Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 3 đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 21.2).

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

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng của dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Vào ngày kết thúc năm tài chính, khối nhà B đã hoàn thành phần thô đến tầng mười hai, khối nhà C đã hoàn thành và một số căn hộ khách hàng đăng ký mua đã được bàn giao. Công ty đang tiếp tục thực hiện việc kinh doanh và phát triển Dự án The EverRich 2.

Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các lô

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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.

Dự án Nhà Bè

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

Dự án The Everich Infinity

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

Dự án Long Thạnh Mỹ

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
Mua trong năm	209.090.909	-	209.090.909
Số cuối năm	2.344.925.203	2.966.637.720	5.311.562.923
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	2.760.136.559	32.000.000	2.792.136.559
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.122.035.007)	(2.226.819.015)	(4.348.854.022)

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

Khấu hao trong năm	(41.072.013)	(494.324.306)	(535.396.319)
Số cuối năm	(2.163.107.020)	(2.721.143.321)	(4.884.250.341)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	13.799.287	739.818.705	753.617.992
Số cuối năm	181.818.183	245.494.399	427.312.582

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VND tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và

quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VND tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Khu đất này có thời hạn sử dụng tới năm 2058.

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨNG DANG

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

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế và tư vấn của dự án đã được vốn hóa trong năm là 584.065.954 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 827.556.647 VND).

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

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

Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKG tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DGKG là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKH tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DGKH là kinh doanh bất động sản.

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

PDAD là một công ty cổ phần được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Trụ sở chính đăng ký của PDAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PDAD là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313558191 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của PH tọa lạc tại 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PH là kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào PH.

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH XD - TM - DV Toàn Thuận Phát	66.920.496.274	13.536.762.032
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	47.785.396.533	7.787.387.310
Công ty Tài nguyên Canasia Pte., Ltd	10.558.088.447	10.558.088.447
Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Quang	4.001.381.734	5.631.836.764
Khác	<u>43.686.000.118</u>	<u>9.102.151.618</u>
TỔNG CỘNG	<u>172.951.363.106</u>	<u>46.616.226.171</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	359.629.711.542	212.598.888.569
Chi phí lãi vay	334.975.736.541	105.243.313.041
Chi phí xây dựng	23.873.200.001	107.010.849.692
Chi phí khác	780.775.000	344.725.836
Dài hạn	1.214.142.883.571	1.028.772.959.703
Chi phí lãi vay	<u>1.214.142.883.571</u>	<u>1.028.772.959.703</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.573.772.595.113</u>	<u>1.241.371.848.272</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	116.880.035.669	145.280.674.262
Ký quỹ nhận được từ các công ty môi giới bất động sản	87.870.000.000	72.425.753.000
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	17.625.993.857	19.001.003.887
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	4.975.000.000	46.501.572.000
Phải trả cho khách hàng	1.424.229.700	5.712.708.120
Khác	4.984.812.112	1.639.637.255
Dài hạn	277.669.675.527	272.219.673.527
Ký quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	<u>7.669.675.527</u>	<u>2.219.673.527</u>
TỔNG CỘNG	<u>394.549.711.196</u>	<u>417.500.347.789</u>

(*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐHTKD có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 300.000.000.000 VND với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm") liên quan đến việc phát triển 484 căn hộ ở khối nhà E và khối nhà L thuộc Dự án The EverRich 2 ("các căn hộ"). Theo Phụ lục 05 của HĐHTKD ngày 1 tháng 4 năm 2015, HĐHTKD được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Toàn Tâm có thể:

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

Trong đó:

Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)

1.700.000.000

21.1 Vay ngắn hạn

(i) Vay từ ngân hàng

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

(ii) Vay từ bên khác

Một khoản vay từ một công ty có số dư nợ vay là 47.196.419.134 VND. Khoản vay này nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Nhóm Công ty và chịu lãi suất 6%/năm. Khoản vay này không có thời hạn hoàn trả cố định.

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay dài hạn

(i) Trái phiếu phát hành

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

Trái chủ	Giá trị VND	Mệnh giá VND/trái phiếu	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín				
01/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
02/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	240.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
06/PĐ/HĐ-TP	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến				
04/TP-HĐ.2011/PĐ-BC	330.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
08/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
04/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
07/PĐ/HĐ-TP	50.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc				
02/HĐ-TP/PĐ-TPL	220.800.000.000	1.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ quản lý Toàn Tâm				
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	200.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL	20.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
05/PĐ/HĐ-TP	40.722.650.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành				
01/TP-HĐ-2012/PĐ-XT	311.400.000.000	5.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
TỔNG CỘNG	2.051.922.650.000			

(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.

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

Vay từ ngân hàng

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm VND	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	172.984.500.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	132.680.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	47.179.096.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	55.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	24.930.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2015	15
Hợp đồng vay số H3534/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	5.650.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả cuối thời hạn vay	10.5
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 6 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11
Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30 tháng 5 năm 2014	1.500.000.000	3 năm kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11
Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	1.070.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	10.5
TỔNG CỘNG	444.760.596.000		

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

Vay dài hạn

408.410.596.000

36.350.000.000

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VND
Năm trước	
Số đầu năm	1.427.533.793.330
Lợi nhuận thuần trong năm	41.642.296.973
Thù lao Hội đồng Quản trị	(882.000.000)
Số cuối năm	1.468.294.090.303
Năm nay	
Số đầu năm	1.468.294.090.303
Phát hành cổ phiếu	650.680.300.000
Lợi nhuận thuần trong năm	155.727.619.909
Trích lập quỹ	(3.000.000.000)
Cổ tức công bố	(65.099.710.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	(882.000.000)
Số cuối năm	2.270.820.010.212

	VND
Năm trước	
Số đầu năm	1.427.533.793.330
Lợi nhuận thuần trong năm	41.642.296.973
Thù lao Hội đồng Quản trị	(882.000.000)
Số cuối năm	1.468.294.090.303
Năm nay	
Số đầu năm	1.468.294.090.303
Phát hành cổ phiếu	650.680.300.000
Lợi nhuận thuần trong năm	155.727.619.909
Trích lập quỹ	(3.000.000.000)
Cổ tức công bố	(65.099.710.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	(882.000.000)
Số cuối năm	2.270.820.010.212

Vào ngày 26 tháng 8 năm 2015, Công ty đã hoàn tất việc chia 5% cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành thêm 65.100.000 cổ phiếu phổ thông với mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND cho các cổ đông hiện hữu của Công ty. Theo đó, tại ngày này, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 1.302.000.000 VND lên 2.018.099.710.000 VND và đã được Sở Kế hoạch - Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần 22 và 23 lần lượt vào ngày 4 tháng 9 năm 2015 và ngày 1 tháng 10 năm 2015.

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

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

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

22.3 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

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

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Thuế TNDN hiện hành

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

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

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

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

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

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

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ Phần Thương mại Vạn Tài Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thuê văn phòng	1.407.947.777	352.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ Phần Thương mại Vạn Tài Biển Trường Phát Lộc	Bên 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	Trả trước tiền mua căn hộ	50.000.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	-	46.501.572.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	4.475.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Phát	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	500.000.000	-
			4.975.000.000	46.501.572.000
Vay				
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	-

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

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

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

31. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

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

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Trình bày lại</i>	VND
	<i>(đã được trình bày trước đây)</i>		<i>Số đầu năm</i>
			<i>(được trình bày lại)</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	157.246.562.636	(13.749.131.859)	143.497.430.777
Phải thu ngắn hạn khác	46.932.785.997	(42.444.200.000)	4.488.585.997
Tài sản ngắn hạn khác	55.800.000	(55.800.000)	-
Tài sản cố định hữu hình	1.373.002.910	(619.384.918)	753.617.992
- Nguyên giá	5.962.472.014	(860.000.000)	5.102.472.014
- Giá trị hao mòn lũy kế	(4.589.469.104)	240.615.082	(4.348.854.022)
Tài sản cố định vô hình	117.681.205.680	(117.672.879.085)	8.326.595
- Nguyên giá	118.918.037.476	(118.199.556.440)	718.481.036
- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.236.831.796)	526.677.355	(710.154.441)
Bất động sản đầu tư	-	118.292.264.003	118.292.264.003
- Nguyên giá	-	119.059.556.440	119.059.556.440
- Giá trị hao mòn lũy kế	-	(767.292.437)	(767.292.437)
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	13.749.131.859	13.749.131.859
Phải thu dài hạn khác	-	89.820.000.000	89.820.000.000
Tài sản dài hạn khác	47.320.000.000	(47.320.000.000)	-
Chi phí phải trả dài hạn	-	1.028.772.959.703	1.028.772.959.703
Phải trả dài hạn khác	1.300.992.633.230	(1.028.772.959.703)	272.219.673.527
Quỹ đầu tư phát triển	48.742.334.076	24.371.250.000	73.113.584.076
Quỹ dự phòng tài chính	24.371.250.000	(24.371.250.000)	-
			VND
	<i>Năm trước</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Năm nay</i>
	<i>(đã được trình bày trước đây)</i>		<i>(được trình bày lại)</i>
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT			
Tăng các khoản phải trả	(199.265.787.435)	115.457.115.002	(83.808.672.433)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	132.051.204.522	(132.051.204.522)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(18.161.942.402)	16.594.089.520	(1.567.852.882)

Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

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

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

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


Phạm Quang Trung
Người lập


Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám Đốc

Ngày 11 tháng 03 năm 2016



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

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 - Email: Info@phatdat.com.vn

