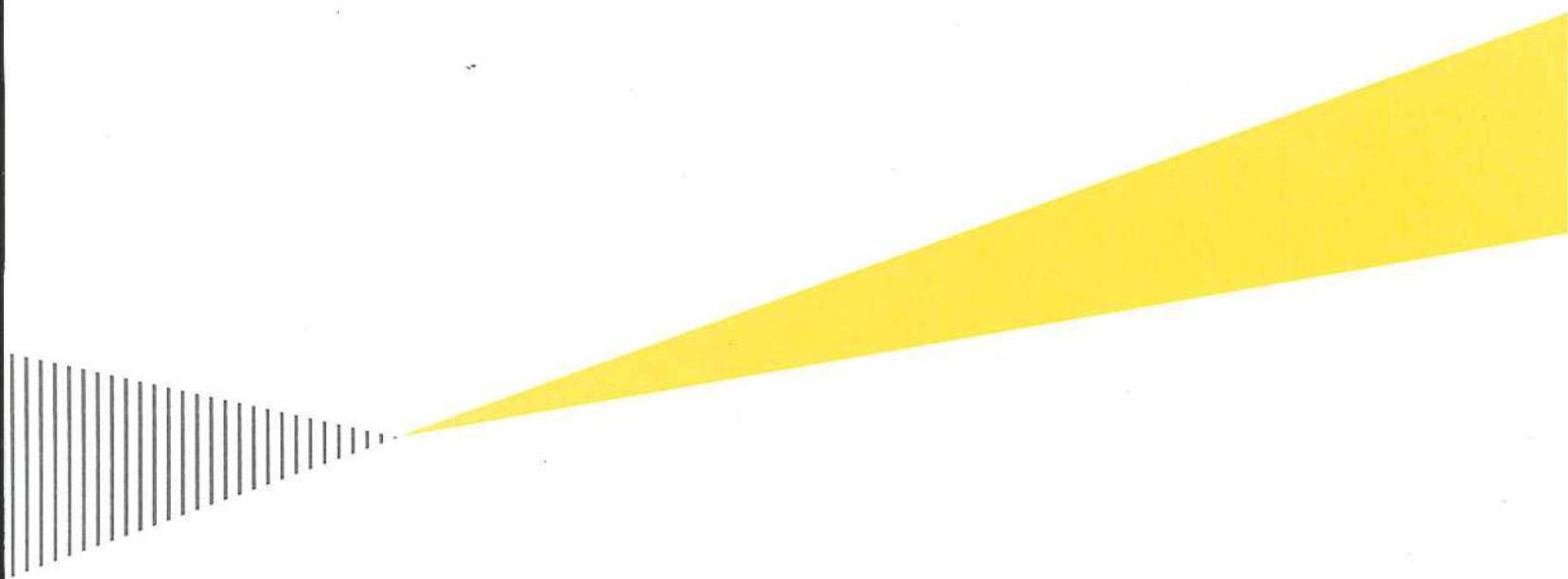


# **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016



**EY**

Building a better  
working world

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 39

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

#### GCNĐKKD điều chỉnh số:

#### Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1	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 trong kỳ của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN KIỂM SOÁT**

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

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

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 phân tích tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016



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

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

Building a better  
working world

Số tham chiếu: 60822566/18592018/LR-HN

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 12 tháng 8 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 39 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Building a better  
working world

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Hàng Nhật Quang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1772-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.723.173.698.049</b>	<b>6.745.183.094.641</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>73.577.117.515</b>	<b>31.571.759.556</b>
111	1. Tiền		73.577.117.515	31.571.759.556
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>699.489.718.248</b>	<b>665.869.068.191</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	448.694.916.388	432.576.936.714
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	245.545.943.433	224.811.225.179
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	7.553.997.438	9.645.147.627
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(2.305.139.011)	(1.164.241.329)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>6.940.655.562.345</b>	<b>6.034.608.669.488</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.940.655.562.345	6.034.608.669.488
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.451.299.941</b>	<b>13.133.597.406</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	3.743.146.431	5.519.569.929
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	2.091.496.258	5.289.175.591
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	3.616.657.252	2.324.851.886
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.221.132.657.815</b>	<b>795.651.919.821</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>255.286.839.859</b>	<b>174.670.731.859</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	49.418.039.859	8.949.131.859
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	205.868.800.000	165.721.600.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>244.481.595</b>	<b>427.312.582</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	244.481.595	427.312.582
222	Nguyên giá		5.357.381.107	5.311.562.923
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.112.899.512)	(4.884.250.341)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		718.481.036	718.481.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(718.481.036)	(718.481.036)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>118.085.251.007</b>	<b>118.154.255.339</b>
231	1. Nguyên giá		119.059.556.440	119.059.556.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(974.305.433)	(905.301.101)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>476.488.304.550</b>	<b>137.821.087.488</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	476.488.304.550	137.821.087.488
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>345.762.102.225</b>	<b>345.762.102.225</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	296.000.000.000	345.762.102.225
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	49.762.102.225	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>25.265.678.579</b>	<b>18.816.430.328</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	25.265.678.579	16.786.332.629
269	2. Lợi thế thương mại		-	2.030.097.699
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.944.306.355.864</b>	<b>7.540.835.014.462</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.624.343.253.477</b>	<b>5.270.003.100.882</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.871.783.818.982</b>	<b>1.534.317.891.784</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	121.288.634.359	172.951.363.106
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	839.623.988.108	348.089.788.588
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	9.462.894.697	24.300.595.008
314	4. Phải trả người lao động		2.121.418.000	1.799.696.800
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	379.943.980.419	359.629.711.542
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	31.458.541.824	116.880.035.669
320	7. Vay ngắn hạn	21	477.329.538.202	505.607.015.134
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.554.823.373	5.059.685.937
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.752.559.434.495</b>	<b>3.735.685.209.098</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.626.319.642.434	1.214.142.883.571
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	287.301.789.911	277.669.675.527
338	3. Vay dài hạn	21	2.838.938.002.150	2.243.872.650.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.319.963.102.387</b>	<b>2.270.831.913.580</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>2.319.963.102.387</b>	<b>2.270.831.913.580</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.018.099.710.000	2.018.099.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.018.099.710.000	2.018.099.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		85.413.584.076	76.113.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		204.769.508.311	164.926.416.136
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến kỳ trước		147.586.062.571	10.080.796.227
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		57.183.445.740	154.845.619.909
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	11.903.368
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.944.306.355.864</b>	<b>7.540.835.014.462</b>



Vũ Quỳnh Hoa  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	222.726.959.963	233.703.870.323
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	222.726.959.963	233.703.870.323
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(126.477.734.686)	(143.769.767.189)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		96.249.225.277	89.934.103.134
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính		902.489.618	156.124.958
22	6. Chi phí tài chính		(1.319.818.351)	(754.166.667)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.064.406.001)	(754.166.667)
25	7. Chi phí bán hàng	25	(4.958.076.489)	(4.793.915.715)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(18.563.146.008)	(14.014.234.065)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		72.310.674.047	70.527.911.645
31	10. Thu nhập khác		231.218.804	552.566.857
32	11. Chi phí khác		(264.672.142)	(25.861.752)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác		(33.453.338)	526.705.105
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		72.277.220.709	71.054.616.750
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(14.665.128.534)	(15.632.015.686)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		57.612.092.175	55.422.601.064
61	16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		57.612.092.175	55.422.601.064
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.3	395	382
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.3	395	382



Vũ Quỳnh Hoa  
Người lập

Ngô Thúy Vân  
Kê toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>72.277.220.709</b>	<b>71.054.616.750</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	11, 12	297.653.503	344.774.270
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		1.140.897.682	(9.537.908)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(86.003.998)	(156.124.958)
06	Chi phí lãi vay		1.064.406.001	754.166.667
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>74.694.173.897</b>	<b>71.987.894.821</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		15.026.835.253	(66.081.392.713)
10	Tăng hàng tồn kho		(592.200.186.818)	(111.908.143.011)
11	Tăng các khoản phải trả		359.504.251.144	66.443.249.799
12	Tăng chi phí trả trước		(6.702.922.452)	(2.640.994.770)
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.675.303.000)	(2.643.022.379)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27	(30.811.618.200)	(11.286.209.084)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.304.862.564)	(2.715.970.411)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(187.469.632.740)</b>	<b>(58.844.587.748)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(337.398.888.517)	(9.531.793.168)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	855.478.487
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		86.003.998	156.124.958
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(337.312.884.519)</b>	<b>(8.520.189.723)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		613.720.352.150	135.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(46.932.476.932)	(9.987.500.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>566.787.875.218</b>	<b>125.012.500.000</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		42.005.357.959	57.647.722.529
60	Tiền đầu kỳ		31.571.759.556	7.945.617.347
70	Tiền cuối kỳ	5	73.577.117.515	65.593.339.876

  
 Vũ Quỳnh Hoa  
 Người lập

  
 Ngô Thúy Vân  
 Kế toán trưởng

  
  
 Nguyễn Văn Đạt  
 Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ 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:

<u>GCNĐKKD điều chỉnh số:</u>	<u>Ngày:</u>
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 trong kỳ của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có một (1) công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt"). Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Đầu tư Phát Đạt đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty")

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 là 130 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 147).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của 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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

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

**3.1 Tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định (tiếp theo)**

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

**3.5 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.6 Bất động sản đầu tư**

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

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 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 giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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.

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào 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 giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

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

**3.13 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận thuần**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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 giữa niên độ.

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán căn hộ*

Đối với các căn hộ mà 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

**4. THANH LÝ CÔNG TY CON**

***Chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát (“Hiệp Phát”)***

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2016, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Hiệp Phát cho các bên khác theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2016/QĐ-HĐQT và hợp đồng chuyển nhượng số 01-16/HDCN cùng ngày 18 tháng 5 năm 2016.

**5. TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	99.590.809	2.997.552.097
Tiền gửi ngân hàng	73.477.526.706	28.574.207.459
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.577.117.515</b>	<b>31.571.759.556</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>	<b>448.694.916.388</b>	<b>432.576.936.714</b>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T.A.M	185.000.000.000	195.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	69.000.000.000	72.602.190.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	43.415.308.719	43.953.308.719
Ông Nguyễn Hữu Lộc	34.263.610.000	23.313.010.000
Khác	117.015.997.669	97.708.427.995
<b>Dài hạn</b>	<b>49.418.039.859</b>	<b>8.949.131.859</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	49.418.039.859	8.949.131.859
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>498.112.956.247</b>	<b>441.526.068.573</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.305.139.011)	(1.164.241.329)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>495.807.817.236</b>	<b>440.361.827.244</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	480.489.862.659	423.915.601.467
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	15.317.954.577	16.446.225.777

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Số đầu kỳ	1.164.241.329	1.173.779.237
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong kỳ	1.140.897.682	-
<i>Trừ:</i> Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(9.537.908)
Số cuối kỳ	<u>2.305.139.011</u>	<u>1.164.241.329</u>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	152.907.884.235	103.994.304.928
Công ty Cổ phần Đức Khải	73.000.000.000	73.000.000.000
Chi nhánh Công ty TNHH Archetype Việt Nam	-	16.042.851.680
Khác	19.638.059.198	31.774.068.571
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>245.545.943.433</b>	<b>224.811.225.179</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.553.997.438</b>	<b>9.645.147.627</b>
<b>Dài hạn</b>	<b>205.868.800.000</b>	<b>165.721.600.000</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Vận Tải Biển Trường Phát Lộc ( <i>Thuyết minh số 28</i> ) (*)	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	38.000.000.000	40.721.600.000
Khác	42.868.800.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.422.797.438</b>	<b>175.366.747.627</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>88.373.746.353</i>	<i>50.366.747.627</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>125.049.051.085</i>	<i>125.000.000.000</i>

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bất động sản (*)	6.940.237.185.001	6.034.181.076.784
Hàng hóa	418.377.344	427.592.704
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.940.655.562.345</b>	<b>6.034.608.669.488</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án River City (i)	4.403.122.526.500	4.000.605.072.874
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.545.333.194.806	1.562.343.558.530
Dự án The EverRich Infinity (iii)	758.200.651.082	220.974.632.767
Dự án Nhà Bè (iv)	225.477.448.977	225.477.448.977
Dự án Long Thành Mỹ (v)	8.103.363.636	24.780.363.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.940.237.185.001</b>	<b>6.034.181.076.784</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án River City, trước đây là dự án The EverRich 2, đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (“Ngân hàng Đông Á”) (*Thuyết minh số 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 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 kỳ là 440.087.524.047 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015: 214.589.830.860 VND).

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

*(i) Dự án River City*

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất, chi phí xây dựng và chi phí lãi vay. Dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 phát triển dự án này.

*(ii) Dự án The EverRich 3*

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

*(iii) Dự án The EverRich Infinity*

Dự án này tọa lạc tại số 290 Đường An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí của dự án này chủ yếu là tiền nhận chuyển nhượng dự án, chi phí xây dựng và chi phí lãi vay của dự án. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, dự án đang được xây dựng đến tầng thứ sáu.

*(iv) Dự án Nhà Bè*

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

*(v) Dự án Long Thạnh Mỹ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.743.146.431</b>	<b>5.519.569.929</b>
<b>Dài hạn</b>	<b>25.265.678.579</b>	<b>16.786.332.629</b>
Chi phí hoa hồng	20.493.071.736	14.739.317.447
Chi phí văn phòng	403.688.486	390.437.037
Khác	4.368.918.357	1.656.578.145
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.008.825.010</u></b>	<b><u>22.305.902.558</u></b>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.344.925.203	2.966.637.720	5.311.562.923
Mua mới	45.818.184	-	45.818.184
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>2.390.743.387</u>	<u>2.966.637.720</u>	<u>5.357.381.107</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.135.834.294	656.302.265	2.792.136.559
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(2.163.107.020)	(2.721.143.321)	(4.884.250.341)
Khấu hao trong kỳ	(19.454.545)	(209.194.626)	(228.649.171)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>(2.182.561.565)</u>	<u>(2.930.337.947)</u>	<u>(5.112.899.512)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>181.818.183</u>	<u>245.494.399</u>	<u>427.312.582</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>208.181.822</u>	<u>36.299.773</u>	<u>244.481.595</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>118.199.556.440</u>	<u>860.000.000</u>	<u>119.059.556.440</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(630.286.015)	(275.015.086)	(905.301.101)
Khấu hao trong kỳ	<u>(51.804.330)</u>	<u>(17.200.002)</u>	<u>(69.004.332)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>(682.090.345)</u>	<u>(292.215.088)</u>	<u>(974.305.433)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>117.569.270.425</u>	<u>584.984.914</u>	<u>118.154.255.339</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>117.517.466.095</u>	<u>567.784.912</u>	<u>118.085.251.007</u>

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2016. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Chi phí đền bù, giải tỏa cho các dự án 239 Cách Mạng Tháng Tám Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng năm sao Phủ Quốc	470.771.195.017	133.492.644.184
	<u>417.628.007.017</u>	<u>80.987.456.184</u>
Khác	53.143.188.000	52.505.188.000
	<u>5.717.109.533</u>	<u>4.328.443.304</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>476.488.304.550</b></u>	<u><b>137.821.087.488</b></u>

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc thiết kế và tư vấn của dự án đã được vốn hóa trong kỳ là 1.541.848.047 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015: 401.596.013 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	% sở hữu	Số tiền VND	% sở hữu	Số tiền VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang ("DGKG") (i)	49,00	176.000.000.000	49,00	176.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh ("DGKH") (ii)	49,00	75.000.000.000	49,00	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD") (iii)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sân Phú Hưng ("PH") (iv)	49,90	-	49,90	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML")	-	-	20,00	52.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>296.000.000.000</u></b>		<b><u>348.000.000.000</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	DGKG	DGKH	PDAD	MLC	VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	176.000.000.000	75.000.000.000	45.000.000.000	52.000.000.000	348.000.000.000
Phân loại	-	-	-	(52.000.000.000)	(52.000.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>176.000.000.000</u>	<u>75.000.000.000</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>296.000.000.000</u>
<b>Phần lũy kế lỗ từ công ty liên kết:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	-	-	(2.237.897.775)	(2.237.897.775)
Phân loại	-	-	-	2.237.897.775	2.237.897.775
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>176.000.000.000</u>	<u>75.000.000.000</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>49.762.102.225</u>	<u>345.762.102.225</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>176.000.000.000</u>	<u>75.000.000.000</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>296.000.000.000</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Công ty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	69.356.167.649	66.920.496.274
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	29.297.401.698	47.785.396.533
Canasia Resources Pte., Ltd	-	10.558.088.447
Khác	<u>22.635.065.012</u>	<u>47.687.381.852</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>121.288.634.359</u></b>	<b><u>172.951.363.106</u></b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bên thứ ba	753.821.294.277	298.089.788.588
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>85.802.693.831</u>	<u>50.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>839.623.988.108</u></b>	<b><u>348.089.788.588</u></b>

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	24.150.548.997	14.665.128.534	(29.519.812.834)	9.295.864.697
Thuế thu nhập cá nhân	<u>150.046.011</u>	<u>1.172.248.989</u>	<u>(1.155.265.000)</u>	<u>167.030.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.300.595.008</u></b>	<b><u>15.837.377.523</u></b>	<b><u>(30.675.077.834)</u></b>	<b><u>9.462.894.697</u></b>
<b>Nộp trước</b>				
Thuế TNDN	2.324.851.886	1.291.805.366	-	3.616.657.252
Thuế giá trị gia tăng	<u>5.289.175.591</u>	<u>-</u>	<u>(3.197.679.333)</u>	<u>2.091.496.258</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.614.027.477</u></b>	<b><u>1.291.805.366</u></b>	<b><u>(3.197.679.333)</u></b>	<b><u>5.708.153.510</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>	<b>379.943.980.419</b>	<b>359.629.711.542</b>
Chi phí lãi vay	360.817.452.773	334.975.736.541
Chi phí xây dựng	18.961.527.646	23.873.200.001
Khác	165.000.000	780.775.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.626.319.642.434</b>	<b>1.214.142.883.571</b>
Chi phí lãi vay	1.626.319.642.434	1.214.142.883.571
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.006.263.622.853</u></b>	<b><u>1.573.772.595.113</u></b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>	<b>31.458.541.824</b>	<b>116.880.035.669</b>
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	17.935.065.338	17.625.993.857
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	10.251.571.550	4.975.000.000
Ký quỹ nhận được từ các công ty môi giới bất động sản	-	87.870.000.000
Khác	3.271.904.936	6.409.041.812
<b>Dài hạn</b>	<b>287.301.789.911</b>	<b>277.669.675.527</b>
Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	17.301.789.911	7.669.675.527
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>318.760.331.735</u></b>	<b><u>394.549.711.196</u></b>

(\*) 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 River City ("các căn hộ"). Theo Phụ lục 05 của HĐHTKD ngày 1 tháng 4 năm 2015, HĐHTKD được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Toàn Tâm có thể:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)</b>	<b>505.607.015.134</b>	<b>18.655.000.000</b>	<b>(46.932.476.932)</b>	<b>477.329.538.202</b>
Vay từ ngân hàng (i)	50.000.000.000	-	(35.802.784.680)	14.197.215.320
Vay từ bên khác (ii)	47.196.419.134	13.955.000.000	(10.000.000.000)	51.151.419.134
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	408.410.596.000	4.700.000.000	(1.129.692.252)	411.980.903.748
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 21.2)</b>	<b>2.243.872.650.000</b>	<b>599.765.352.150</b>	<b>(4.700.000.000)</b>	<b>2.838.938.002.150</b>
Trái phiếu phát hành (i)	2.051.922.650.000	-	-	2.051.922.650.000
Vay từ các cá nhân (ii)	155.600.000.000	-	-	155.600.000.000
Vay từ ngân hàng (iii)	36.350.000.000	599.765.352.150	(4.700.000.000)	631.415.352.150
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.749.479.665.134</b>	<b>618.420.352.150</b>	<b>(51.632.476.932)</b>	<b>3.316.267.540.352</b>
<i>Trong đó:</i>				
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	5.300.000.000	-	-	5.300.000.000

21.1 Vay ngắn hạn

(i) Vay từ ngân hàng

Các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng 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 River City. Các khoản vay này chịu lãi suất là 9%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất (112.585 m<sup>2</sup>) và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuộc dự án River City tại đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Nhóm Công ty đang trong quá trình chờ phê duyệt từ ngân hàng để gia hạn thời gian hoàn trả.

(ii) Vay từ bên khác

Đây là khoản vay từ một công ty nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Nhóm Công ty 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Vay dài hạn**

*(i) Trái phiếu phát hành*

Chi tiết các trái phiếu vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY** (tiếp theo)

**21.2 Vay dài hạn** (tiếp theo)

*(ii) Vay từ các cá nhân*

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

*(iii) Vay từ ngân hàng*

Vay dài hạn từ ngân hàng bao gồm:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

Hợp đồng vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 VND	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Ngân hàng Đông Á</b>			
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	172.984.500.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2014 (*)	15
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	132.680.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2014 (*)	15
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	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 H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	46.049.403.748	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 H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	24.930.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2015	15
Hợp đồng vay số H3534/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	5.650.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả cuối thời hạn vay	10.5
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 6 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11
Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30 tháng 5 năm 2014	1.500.000.000	3 năm kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11
Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	1.070.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	10.5
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam</b>			
Hợp đồng vay CIB20150072/HĐTĐ ngày 18 tháng 12 năm 2015	599.765.352.150	5 năm kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2016 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2018	12
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.043.396.255.898</b>		
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn đến hạn trả	411.980.903.748		
Vay dài hạn	631.415.352.150		

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu**

	VND				
	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	81.180.506.227	1.468.294.090.303
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	55.422.601.064	55.422.601.064
Trích lập quỹ	-	-	3.000.000.000	(6.000.000.000)	(3.000.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(367.500.000)	(367.500.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>1.302.000.000.000</u>	<u>12.000.000.000</u>	<u>76.113.584.076</u>	<u>130.235.607.291</u>	<u>1.520.349.191.367</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	57.612.092.175	57.612.092.175
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(669.000.000)	(669.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>2.018.099.710.000</u>	<u>11.680.300.000</u>	<u>85.413.584.076</u>	<u>204.769.508.311</u>	<u>2.319.963.102.387</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	201.809.971	201.809.971
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	201.809.971	201.809.971
Cổ phiếu phổ thông	201.809.971	201.809.971

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

**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, 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 kỳ.

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	57.612.092.175	55.422.601.064
Trừ: Thủ lao Hội đồng Quản trị	(669.000.000)	(367.500.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.883.847.247)	(2.771.130.053)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	54.062.487.566	52.283.971.011
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	136.709.971	136.709.971
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b> (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	<b>395</b>	<b>382</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>395</b>	<b>382</b>

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

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Doanh thu bán đất nền	202.206.401.253	209.868.177.830
Doanh thu bán căn hộ	9.960.599.257	17.839.659.384
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.559.959.453	3.338.009.092
Khác	-	2.658.024.017
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>222.726.959.963</u></b>	<b><u>233.703.870.323</u></b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Giá vốn đất nền	119.191.955.176	126.659.749.905
Giá vốn căn hộ	7.048.862.832	17.093.429.636
Giá vốn dịch vụ cung cấp	236.916.678	16.587.648
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>126.477.734.686</u></b>	<b><u>143.769.767.189</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>4.958.076.489</b>	<b>4.793.915.715</b>
Chi phí quảng cáo	3.483.023.520	1.219.133.405
Chi phí lương	861.357.100	647.759.900
Khác	613.695.869	2.927.022.410
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>18.563.146.008</b>	<b>14.014.234.065</b>
Chi phí lương	11.942.048.849	9.030.464.011
Khác	6.621.097.159	4.983.770.054
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.521.222.497</u></b>	<b><u>18.808.149.780</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí xây dựng	929.790.173.829	114.788.294.372
Chi phí lãi vay vốn hóa	442.693.778.095	215.745.593.540
Chi phí nhân công	12.803.405.949	9.678.223.911
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.273.961.654	6.914.730.079
Chi phí khấu hao ( <i>Thuyết minh số 11,12</i> )	297.653.503	275.769.938
Khác	3.146.201.391	1.939.425.852
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.396.005.174.421</u></b>	<b><u>349.342.037.692</u></b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>72.277.220.709</b>	<b>71.054.616.750</b>
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>72.277.220.709</b>	<b>71.054.616.750</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	14.340.864.697	15.632.015.686
Điều chỉnh khoản trích thiếu theo Quyết định Số 1636/QĐ-CT-XP ngày 28 tháng 4 năm 2016	<u>324.263.837</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>14.665.128.534</b>	<b>15.632.015.686</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	21.825.697.111	2.252.290.315
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	<u>(30.811.618.200)</u>	<u>(11.286.209.084)</u>
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b><u>5.679.207.445</u></b>	<b><u>6.598.096.917</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ (Thuyết minh số 18)	9.295.864.697	8.236.948.775
Thuế TNDN nộp trước cuối kỳ (Thuyết minh số 18)	<i>(3.616.657.252)</i>	<i>(1.638.851.858)</i>

**28. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	186.522.071.050	223.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thuê văn phòng	3.283.427.399	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Thuê văn phòng	49.051.085	-

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Thương mại Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Bán căn hộ	12.954.006.800	15.038.278.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Thuê văn phòng	2.363.947.777	1.407.947.777
			<b>15.317.954.577</b>	<b>16.446.225.777</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Chi phí tiện ích	49.051.085	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau (tiếp theo):

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Thương mại Vận Tải Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	ICC	<u>125.000.000.000</u>	<u>125.000.000.000</u>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Trả trước tiền mua căn hộ	<u>85.802.693.831</u>	<u>50.000.000.000</u>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	10.251.571.550	-
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Cổ đông không kiểm soát của công ty con	Chuyển nhượng vốn	-	4.475.000.000
Ông Nguyễn Văn Phát	Cổ đông không kiểm soát của công ty con	Chuyển nhượng vốn	-	500.000.000
			<u>10.251.571.550</u>	<u>4.975.000.000</u>
<b><i>Vay</i></b>				
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Bên liên quan	Vay	1.900.000.000	1.900.000.000
Ông Võ Minh Hân	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	1.700.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	1.700.000.000
			<u>5.300.000.000</u>	<u>5.300.000.000</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	669.000.000	1.174.143.751
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	2.624.000.000	1.842.187.498
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.293.000.000</b>	<b>3.016.331.249</b>

**29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

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

		VND	
	Mối quan hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Cam kết xây dựng các dự án		858.805.232.555	946.034.280.880
Cam kết góp vốn		172.000.000.000	172.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương</i>	<i>Công ty liên kết</i>	113.400.000.000	113.400.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng</i>	<i>Công ty liên kết</i>	49.900.000.000	49.900.000.000
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Điện Gia Khánh</i>	<i>Công ty liên kết</i>	8.300.000.000	8.300.000.000
<i>Công ty TNHH Bất Động Sản Điện Gia Khang</i>	<i>Công ty liên kết</i>	400.000.000	400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.030.805.232.555</b>	<b>1.118.034.280.880</b>

**30. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngoài sự kiện được trình bày ở Thuyết minh số 15, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Vũ Quỳnh Hoa  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

