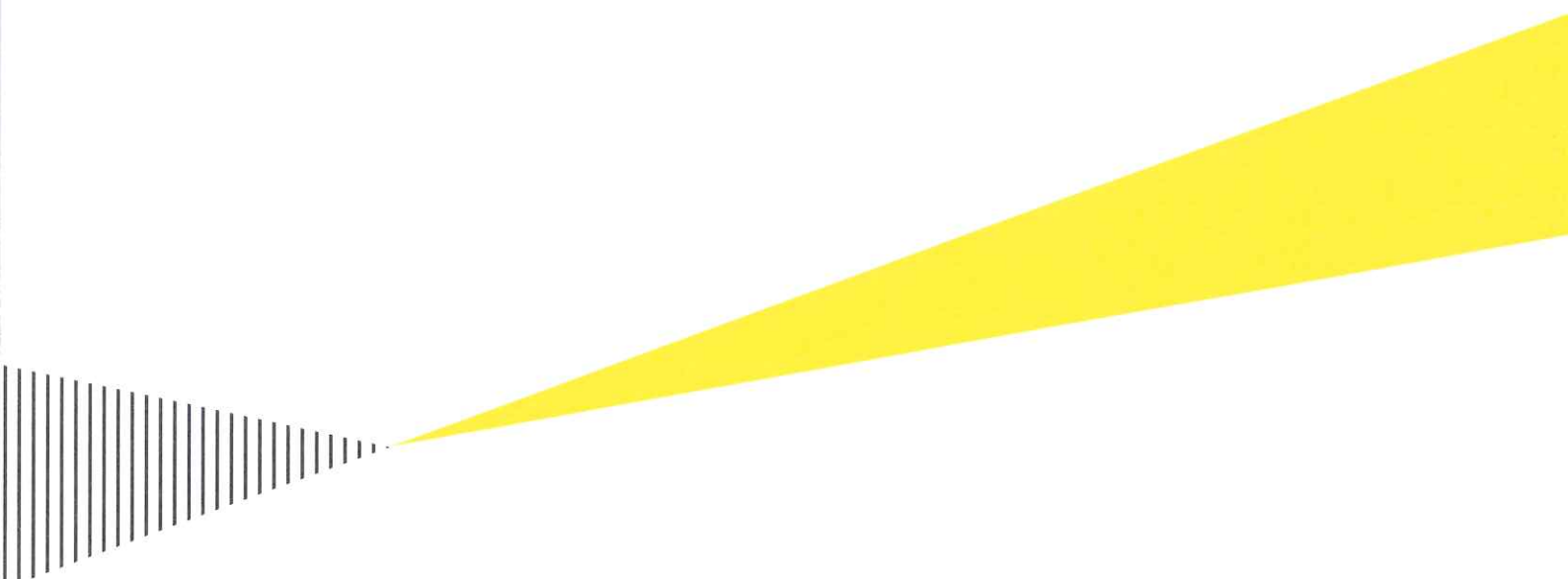


Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



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 kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 37

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 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 Hương

Thành viên

Ông Lê Quang Phúc

Thành viên

Ông Đoàn Viết Đại Từ

Thành viên

Ông Nguyễn Văn Tuấn

Thành viên

Ông Nguyễn Thanh Tân

Thành viên

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng ; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT - Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đề ngày 11 tháng 3 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:


CÔNG TY
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN
PHÁT ĐẠT
QUẬN 7 - TP HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 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: 60822566/17793743

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được lập ngày 11 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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.



**Building a better
working world**

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tuy không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 11 tháng 3 năm 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.740.223.253.384	5.649.174.388.994
110	I. Tiền	4	30.142.172.804	7.945.617.347
111	1. Tiền		30.142.172.804	7.945.617.347
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		662.558.077.863	224.074.078.929
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	431.612.816.714	143.497.430.777
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	224.067.312.724	77.261.841.392
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	8.042.189.754	4.488.585.997
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
140	III. Hàng tồn kho	8	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		12.914.333.229	3.904.905.168
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	5.413.711.285	853.499.510
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	5.175.770.058	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		2.617.518.326.988	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	5	8.949.131.859	13.749.131.859
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	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	10	427.312.582	753.617.992
222	Nguyên giá		5.311.562.923	5.102.472.014
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.884.250.341)	(4.348.854.022)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	8.326.595
228	Nguyên giá		718.481.036	718.481.036
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(718.481.036)	(710.154.441)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	118.154.255.339	118.292.264.003
231	1. Nguyên giá		119.059.556.440	119.059.556.440
232	2. Giá trị khấu hao 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	13	137.821.087.488	83.113.146.866
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		2.170.500.000.000	97.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	14	1.822.500.000.000	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15	348.000.000.000	97.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.944.939.720	1.075.407.346
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	15.944.939.720	1.075.407.346
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.357.741.580.372	6.052.986.283.655

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.084.105.029.560	4.584.692.193.352
310	I. Nợ ngắn hạn		3.348.419.820.462	1.126.777.100.122
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	172.737.123.034	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		1.616.034.550	1.464.982.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	359.279.711.542	212.598.888.569
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.931.729.866.669	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	22.1	2.273.636.550.812	1.468.294.090.303
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.273.636.550.812	1.468.294.090.303
411	1. Vốn cổ phần		2.018.099.710.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	12.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		76.113.584.076	73.113.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		167.742.956.736	81.180.506.227
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.080.796.227	40.420.209.254
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		157.662.160.509	40.760.296.973
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.357.741.580.372	6.052.986.283.655


Phạm Quang Trung
Người lập


Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc


Ngày 11 tháng 3 năm 2016

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	448.649.729.840	415.281.644.802
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	(46.135.812.726)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	402.513.917.114	415.281.644.802
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(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	24	99.891.553.836	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)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(12.618.765.861)	(2.808.443.665)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(29.908.284.614)	(22.138.477.226)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		202.135.460.719	52.025.090.741
31	11. Thu nhập khác	27	1.840.896.220	1.528.101.023
32	12. Chi phí khác	27	(589.298.848)	(11.500.002)
40	13. Lợi nhuận khác	27	1.251.597.372	1.516.601.021
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		203.387.058.091	53.541.691.762
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(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		158.544.160.509	41.642.296.973


Phạm Quang Trung
Người lập


Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc



Ngày 11 tháng 3 năm 2016

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		203.387.058.091	53.541.691.762
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	681.731.578	786.222.219
03	Các khoản dự phòng		(9.537.908)	133.112.758
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(99.885.462.398)	(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		105.694.622.697	55.934.082.687
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(439.501.425.289)	244.193.221.544
10	Tăng hàng tồn kho		(385.922.707.749)	(150.311.715.640)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		2.270.173.438.964	(83.808.672.433)
12	Giảm chi phí trả trước		53.726.403.829	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	29	(25.813.776.389)	(1.237.173.159)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(5.619.220.375)	(1.567.852.882)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.567.267.649.503	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)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.073.500.000.000)	(52.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25.000.000.000	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		361.610.375	47.777.386
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.175.627.503.180)	(56.925.099.857)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		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 RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		22.196.555.457	512.330.189
60	Tiền đầu năm		7.945.617.347	7.433.287.158
70	Tiền cuối năm	4	30.142.172.804	7.945.617.347



Phạm Quang Trung
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 106 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 84).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đề ngày 11 tháng 3 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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.

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 riêng của 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. 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 33.

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

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, 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 riêng 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 riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 riêng 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 riêng.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 riêng 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 riêng.

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 khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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 riêng 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 riêng.

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.9 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 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 riêng 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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế của công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế của các công ty liên kết phát sinh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 Công ty.

Quỹ khen thưởng và 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 riêng.

Cổ tức

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền 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 riêng 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 riêng.

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.157.916.176	310.293.261
Tiền gửi ngân hàng	27.984.256.628	7.635.324.086
TỔNG CỘNG	30.142.172.804	7.945.617.347

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	431.612.816.714	143.497.430.777
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T.A.M (Thuyết minh số 24)	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	96.744.307.995	62.271.137.636
Dài hạn	8.949.131.859	13.749.131.859
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	8.949.131.859	13.749.131.859
TỔNG CỘNG	440.561.948.573	157.246.562.636
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
GIÁ TRỊ THUẦN	439.397.707.244	156.072.783.399
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	437.989.759.467	155.720.783.399
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.407.947.777	352.000.000

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	103.994.304.928	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Đức Khải	73.000.000.000	15.000.000.000
Chi nhánh Công ty TNHH Archetype Việt Nam	16.042.851.680	16.042.851.680
Khác	31.030.156.116	14.218.989.712
TỔNG CỘNG	224.067.312.724	77.261.841.392

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	8.042.189.754	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 (<i>Thuyết minh số 30</i>) (*)	125.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	40.721.600.000	42.500.000.000
Khác	-	47.320.000.000
TỔNG CỘNG	<u>173.763.789.754</u>	<u>94.308.585.997</u>

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

8. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á đã được thế chấp để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Công ty (*Thuyết minh số 21.2*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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:

(i) Dự án The EverRich 2

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

(ii) Dự án The EverRich 3

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

(iii) Dự án Nhà Bè

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

(iv) Dự án The Everich Infinity

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

(v) Dự án Long Thạnh Mỹ

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.413.711.285	853.499.510
Chi phí quảng cáo	3.974.160.696	434.096.546
Khác	1.439.550.589	419.402.964
Dài hạn	15.944.939.720	1.075.407.346
Chi phí hoa hồng	14.739.317.447	-
Chi phí cải tạo văn phòng	390.437.037	780.874.101
Khác	815.185.236	294.533.245
TỔNG CỘNG	21.358.651.005	1.928.906.856

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	118.199.556.440	860.000.000	119.059.556.440
Giá trị khấu hao 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

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

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

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 của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ 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>	<i>80.987.456.184</i>	-
<i>Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc</i>	<i>52.505.188.000</i>	<i>30.505.188.000</i>
<i>Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh (Thuyết minh 24)</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).

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

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền VND	%	Số tiền VND
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát ("Hiệp Phát") (i)	99,50	1.691.500.000.000	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt") (ii)	100	131.000.000.000	-	-
		1.822.500.000.000	-	-

(i) Hiệp Phát là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3400803310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24 tháng 7 năm 2009 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Hiệp Phát có trụ sở chính đăng ký tại 238 Phạm Văn Đồng, Phường Cam Thuận, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính của Hiệp Phát là kinh doanh bất động sản, khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

Công ty đã mua lại 99,5% quyền sở hữu của các chủ sở hữu và thực hiện tăng vốn điều lệ của Hiệp Phát từ 5.000.000.000 VND lên 1.700.000.000.000 VND và đã được Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa phê duyệt theo GCNĐKKD số 3400803310 thay đổi lần tám, cấp ngày 22 tháng 6 năm 2015.

(ii) 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 Hiệp Phát là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Theo GCNĐKKD số 0313241765 thay đổi lần hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 6 năm 2015, vốn điều lệ của Đầu tư Phát Đạt là 800.000.000.000 VND.

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền VND	%	Số tiền VND
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang ("DGKG") (i)	49,00	176.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh ("DGKH") (ii)	49,00	75.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML") (iii)	20,00	52.000.000.000	20,00	52.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD") (iv)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng ("PH") (v)	49,90	-	-	-
TỔNG CỘNG		348.000.000.000		97.000.000.000

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

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

- (i) Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKG tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DGKG là kinh doanh bất động sản.
- (ii) Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKH tọa lạc tại 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DGKH là kinh doanh bất động sản.
- (iii) CML là một công ty cổ phần được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1201465247 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28 tháng 2 năm 2014. Trụ sở chính đăng ký của CML tọa lạc tại 2075 Hồng Rạng, Xã Bình Đông, Thị xã Gò Công, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của CML là đầu tư xây dựng cầu đường.
- (iv) PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Trụ sở chính đăng ký của PĐAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.
- (v) Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313558191 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của PH tọa lạc tại 30 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PH là kinh doanh bất động sản. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào PH.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	66.920.496.274	13.536.762.032
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	47.785.396.533	7.787.387.310
Công ty Tài nguyên Canasia Pte., Ltd	10.558.088.447	10.558.088.447
Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Quang	4.001.381.734	5.631.836.764
Khác	43.471.760.046	9.102.151.618
TỔNG CỘNG	172.737.123.034	46.616.226.171

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	298.089.788.588	96.417.446.886
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	<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>52.583.870.189</u>	<u>(48.830.647.982)</u>	<u>5.175.770.058</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.051.405.658</u>	<u>53.768.575.593</u>	<u>(49.319.359.307)</u>	<u>7.500.621.944</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	359.279.711.542	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	430.775.000	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>1.573.422.595.113</u>	<u>1.241.371.848.272</u>

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn	1.931.729.866.669	145.280.674.262
Phải trả các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 30)</i>	1.822.500.000.000	46.501.572.000
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 cho khách hàng	1.424.229.700	5.712.708.120
Khác	2.309.643.112	1.639.637.255
Dài hạn	277.669.675.527	272.219.673.527
Ký quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	7.669.675.527	2.219.673.527
TỔNG CỘNG	<u>2.209.399.542.196</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:

- 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 Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

21. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	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	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 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 từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)

1.700.000.000

-

1.700.000.000

21.1 Vay ngắn hạn

i. Vay từ ngân hàng

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

ii. Vay từ bên khác

Một khoản vay từ một công ty có số dư nợ vay là 47.196.419.134 VND. Khoản vay này nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn

i. Trái phiếu phát hành

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

Trái chủ	Giá trị VND	Mệnh giá VND/tráiphieu	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				
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
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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

iii. Vay từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 2 từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Công ty bao gồm Dự án The EverRich 2, Dự án The EverRich 3 và tài trợ vốn lưu động của 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	408.410.596.000		
Vay dài hạn	36.350.000.000		

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước					
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	40.420.209.254	1.427.533.793.330
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	41.642.296.973	41.642.296.973
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	81.180.506.227	1.468.294.090.303
Năm nay					
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	81.180.506.227	1.468.294.090.303
Phát hành cổ phiếu	651.000.000.000	(319.700.000)	-	-	650.680.300.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	158.544.160.509	158.544.160.509
Trích lập quỹ	-	-	3.000.000.000	(6.000.000.000)	(3.000.000.000)
Cổ tức công bố	65.099.710.000	-	-	(65.099.710.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
Số cuối năm	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	167.742.956.736	2.273.636.550.812

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>201.809.971</i>	<i>130.200.000</i>

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu	448.649.729.840	415.281.644.802
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	<i>382.889.159.911</i>	<i>75.926.363.636</i>
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>56.351.987.549</i>	<i>332.976.352.075</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>9.408.582.380</i>	<i>6.378.929.091</i>
Trừ:	(46.135.812.726)	-
<i>Hàng bán trả lại</i>	<i>(46.135.812.726)</i>	<i>-</i>
DOANH THU THUẬN	402.513.917.114	415.281.644.802
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	<i>336.753.347.185</i>	<i>75.926.363.636</i>
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>56.351.987.549</i>	<i>332.976.352.075</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>9.408.582.380</i>	<i>6.378.929.091</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	<i>386.906.520.271</i>	<i>413.521.644.802</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	<i>15.607.396.843</i>	<i>1.760.000.000</i>

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	99.523.852.023	-
Lãi tiền gửi	367.701.813	52.175.496
TỔNG CỘNG	99.891.553.836	52.175.496

(*) Vào ngày 23 tháng 9 năm 2015, Công ty đã sử dụng dự án Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh để góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Đạt Nha Trang ("PĐNT") (Thuyết minh số 13) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4201659689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 23 tháng 9 năm 2015 và các GCNĐKKD sửa đổi.

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu trong PĐNT cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M với giá 220.000.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn cổ phần tại ngày 1 tháng 12 năm 2015.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý về việc chuyển nhượng trên.

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	12.618.765.861	2.808.443.665
Chi phí môi giới	4.224.781.491	-
Chi phí lương	2.964.004.650	1.715.676.558
Chi phí khác	5.429.979.720	1.092.767.107
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.908.284.614	22.138.477.226
Chi phí lương	18.874.055.624	13.614.683.639
Chi phí khác	11.034.228.990	8.523.793.587
TỔNG CỘNG	<u>42.527.050.475</u>	<u>24.946.920.891</u>

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.840.896.220	1.528.101.023
Tiền phạt thu được	1.224.720.269	1.436.891.612
Lãi từ bán phế liệu	531.818.182	-
Thu nhập khác	84.357.769	91.209.411
Chi phí khác	(589.298.848)	(11.500.002)
Các khoản phạt	(544.285.603)	(11.500.002)
Chi phí khác	(45.013.245)	-
LỢI NHUẬN THUẦN	<u>1.251.597.372</u>	<u>1.516.601.021</u>

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	21.796.934.274	14.092.232.439
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.573.609.697	7.201.343.857
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 10,11,12)	681.731.578	786.222.219
Chi phí khác	4.474.774.926	2.867.122.376
TỔNG CỘNG	<u>42.527.050.475</u>	<u>24.946.920.891</u>

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% thu nhập chịu thuế.

Báo cáo thuế của Công ty 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 riêng 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 năm tài chính hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	203.387.058.091	53.541.691.762
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	444.294.554	546.466.366
Thu nhập chịu thuế đã điều chỉnh trước chuyển lỗ	203.831.352.645	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	203.831.352.645	40.268.533.261
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	44.842.897.582	8.859.077.318
Thuế TNDN phải nộp (nộp trước) đầu năm	2.252.290.315	(5.369.613.844)
Điều chỉnh khoản trích thiếu theo Quyết định 1956/QĐ-TCT ngày 1 tháng 11 năm 2013	544.285.603	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(25.813.776.389)	(1.237.173.159)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	21.825.697.111	2.252.290.315
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	24.150.548.997	3.881.148.122
Thuế TNDN nộp trước cuối năm	(2.324.851.886)	(1.628.857.807)

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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

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

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

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	VND Năm trước
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	268.350.500.000	48.358.572.000
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát	Công ty con	Góp vốn	1.691.500.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Điện Gia Khang	Công ty liên kết	Góp vốn	176.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất Động Sản Điện Gia Khánh	Công ty liên kết	Góp vốn	75.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Trả trước tiền mua căn hộ	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Vạn Tài Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	ICC Bán căn hộ Thuê văn phòng	125.000.000.000 13.687.396.843 1.920.000.000	- - 1.760.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	52.250.000	-

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
				<i>VND</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ Phần Thương mại Vạn Tài Biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thuế văn phòng	1.407.947.777	352.000.000
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				
Công ty TNHH Luyen Cán Thép Hiệp Phát	Công ty con	Phải trả khác	1.686.525.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Mượn tiền	131.000.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	-	46.501.572.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Cổ đông không kiểm soát của công ty con	Chuyển nhượng vốn	4.475.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Phát	Cổ đông không kiểm soát của công ty con	Chuyển nhượng vốn	500.000.000	-
Vay			1.822.500.000.000	46.501.572.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	-

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

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

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

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

31. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

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

		VND	
	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Cam kết xây dựng		946.034.280.880	394.587.218.532
Cam kết góp vốn		841.000.000.000	113.400.000.000
Công ty TNHH Một thành viên	Công ty con	669.000.000.000	-
Đầu tư Phát Đạt			
Công ty Cổ phần Phát triển Bất	Công ty liên kết	113.400.000.000	113.400.000.000
động sản Phát Đạt Ánh Dương			
Công ty TNHH Đầu tư	Công ty liên kết	49.900.000.000	-
Bất Động Sản Phú Hưng			
Công ty TNHH Bất Động Sản	Công ty liên kết	8.300.000.000	-
Điền Gia Khánh			
Công ty TNHH Bất Động Sản	Công ty liên kết	400.000.000	-
Điền Gia Khang			
TỔNG CỘNG		1.787.034.280.880	507.987.218.532

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

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

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

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

	<i>Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số đầu năm (được trình bày lại)</i>
VND			
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
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 khấu hao 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 khấu hao 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 khấu hao 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 (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Năm nay (được trình bày lại)</i>
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG			
Tăng các khoản phải trả	(199.265.787.435)	115.457.115.002	(83.808.672.433)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh Doanh	132.051.204.522	(132.051.204.522)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh Doanh	(18.161.942.402)	16.594.089.520	(1.567.852.882)

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

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


Phạm Quang Trung
Người lập


Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

