



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT**

**Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc**

**Và**

**Các báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2015** VN

**Ngày 31 tháng 12 năm 2015**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

15  
C  
17  
11

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 34

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

#### GCNĐKKD điều chỉnh số:

4103002655

Điều chỉnh lần 1  
Điều chỉnh lần 2  
Điều chỉnh lần 3  
Điều chỉnh lần 4  
Điều chỉnh lần 5  
Điều chỉnh lần 6  
Điều chỉnh lần 7  
Điều chỉnh lần 8  
Điều chỉnh lần 9  
Điều chỉnh lần 10

#### Ngày:

11 tháng 12 năm 2004  
16 tháng 11 năm 2005  
11 tháng 7 năm 2006  
19 tháng 12 năm 2006  
23 tháng 4 năm 2007  
24 tháng 5 năm 2007  
29 tháng 11 năm 2007  
23 tháng 1 năm 2008  
29 tháng 2 năm 2008  
29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11  
Điều chỉnh lần 12  
Điều chỉnh lần 13  
Điều chỉnh lần 14  
9 Điều chỉnh lần 15  
Điều chỉnh lần 16  
Điều chỉnh lần 17  
Điều chỉnh lần 18  
Điều chỉnh lần 19  
Điều chỉnh lần 20  
Điều chỉnh lần 21  
Điều chỉnh lần 22  
Điều chỉnh lần 23

27 tháng 8 năm 2009  
4 tháng 12 năm 2009  
4 tháng 5 năm 2010  
13 tháng 9 năm 2010  
22 tháng 10 năm 2010  
3 tháng 11 năm 2010  
28 tháng 1 năm 2011  
11 tháng 8 năm 2011  
22 tháng 9 năm 2011  
16 tháng 5 năm 2012  
15 tháng 8 năm 2012  
4 tháng 9 năm 2015  
1 tháng 10 năm 2015

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt  
Bà Trần Thị Hương  
Ông Lê Quang Phúc  
Ông Đoàn Việt Đại Từ  
Ông Nguyễn Văn Tuấn  
Ông Nguyễn Thanh Tân

Chủ tịch  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên  
Thành viên  
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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Vũ Thiên Diễm	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 14/09/2015)
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 14/09/2015)

### 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 quý IV-2015 của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 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 ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV-2015  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

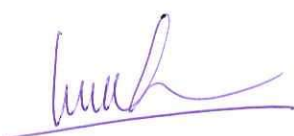
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.638.237.077.381</b>	<b>5.705.423.520.853</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>31.084.270.326</b>	<b>7.945.617.347</b>
111	1. Tiền		31.084.270.326	7.945.617.347
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>565.139.657.860</b>	<b>280.323.210.788</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	328.323.402.164	157.246.562.636
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	228.489.865.454	77.261.841.392
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	9.490.631.571	46.988.585.997
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>6.029.739.625.767</b>	<b>5.413.249.787.550</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.029.739.625.767	5.413.249.787.550
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>12.273.523.428</b>	<b>3.904.905.168</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.519.569.929	853.499.510
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	4.429.101.613	1.422.547.851
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.324.851.886	1.628.857.807
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>862.008.326.747</b>	<b>347.562.762.802</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>260.323.790.000</b>	<b>47.320.000.000</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	72.602.190.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	187.721.600.000	47.320.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>427.312.582</b>	<b>761.944.587</b>
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 hao mòn 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 hao mòn lũy kế		(718.481.036)	(710.154.441)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>118.154.255.339</b>	<b>118.292.264.003</b>
231	1. Nguyên giá		119.059.556.440	119.059.556.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(905.301.101)	(767.292.437)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>115.821.087.488</b>	<b>83.113.146.866</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	115.821.087.488	83.113.146.866
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>348.000.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	348.000.000.000	97.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>19.281.881.338</b>	<b>1.075.407.346</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		16.662.593.664	1.075.407.346
269	2. Lợi thế thương mại		2.619.287.674	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.500.245.404.128</b>	<b>6.052.986.283.655</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.226.345.546.768</b>	<b>4.584.692.193.352</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.489.841.355.670</b>	<b>1.126.777.100.122</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	151.049.023.009	46.616.226.171
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	306.323.768.234	96.417.446.886
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	24.147.419.345	4.038.879.922
314	4. Phải trả người lao động	18	1.659.696.800	1.464.982.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	359.114.711.542	212.598.888.569
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	164.076.454.803	145.280.674.262
320	7. Vay ngắn hạn	20	478.410.596.000	612.681.096.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.059.685.937	7.678.906.312
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.736.504.191.098</b>	<b>3.457.915.093.230</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.214.142.883.571	1.028.772.959.703
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	278.488.657.527	272.219.673.527
338	3. Vay dài hạn	20	2.243.872.650.000	2.156.922.460.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.273.899.857.360</b>	<b>1.468.294.090.303</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.273.899.857.360</b>	<b>1.468.294.090.303</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.1	2.018.099.710.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	12.000.000.000	12.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	76.113.584.076	73.113.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	167.661.601.996	81.180.506.227
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		10.080.796.227	40.420.209.254
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		157.580.805.769	40.760.296.973
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		24.961.288	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.500.245.404.128</b>	<b>6.052.986.283.655</b>



Phạm Quang Trung  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV-2015  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV-Năm nay	Quý IV-Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>101.557.704.027</b>	<b>43.026.470.845</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<i>165.532.103</i>	<i>178.904.595</i>
02	Hao mòn	10,11,12	-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(99.587.231.876)	(21.275.241)
06	Chi phí lãi vay		383.333.333	383.333.334
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>2.519.337.587</b>	<b>43.567.433.533</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(4.046.422.522)	(77.630.395.147)
10	Tăng hàng tồn kho		(316.373.298.483)	85.653.058.315
11	Tăng các khoản phải trả		83.023.652.684	(76.742.747.342)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(8.617.574.584)	(345.686.226)
14	Tiền lãi vay đã trả		(533.985.250)	(476.972.751)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25	(7.508.567.305)	(228.120.333)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	24.840.081.042
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.253.729.182)	(292.369.900)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(253.790.587.055)</b>	<b>(1.655.718.809)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		79.276.279.536	(2.906.009.770)
27	Lãi tiền gửi nhận được		99.587.231.876	21.275.241
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>178.863.511.412</b>	<b>(2.884.734.529)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(59.000.000.000)	(819.904.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>(59.000.000.000)</b>	<b>(819.904.000)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV-năm nay	Quý IV-năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(133.927.075.643)	(5.360.357.338)
60	Tiền đầu kỳ		165.011.345.969	13.305.974.685
70	Tiền cuối kỳ	5	31.084.270.326	7.945.617.347



Phạm Quang Trung  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 1 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 7 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 4 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 5 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 1 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 2 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 8 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

4 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

4 tháng 5 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 9 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

3 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 1 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 8 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 9 năm 2011

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 5 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 8 năm 2012

Điều chỉnh lần 22

4 tháng 9 năm 2015

Điều chỉnh lần 23

1 tháng 10 năm 2015

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 114 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 84).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có hai (2) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 của Nhóm Công ty, trong đó:

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

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

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

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

Hiệp Phát là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo 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, Tổ dân phố Thuận Phát, Phường Cam Thuận, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính của Hiệp Phát là kinh doanh bất động sản, khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính quý IV-2015 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất quý IV-2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý IV-2015 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

Các báo cáo tài chính quý IV-2015 của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán quý IV-2015 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.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý IV-2015.

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

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số

15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 của Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại số liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 29.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)**

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

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

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

**3.2 Tiền**

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

**3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý IV-2015 và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

**3.4 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015.

**3.7 Hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015.

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 hao mòn khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

**3.10 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

**3.11 Chi phí trả trước**

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

**3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015. 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**3.13 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất quý IV-2015 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất quý IV-2015 phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

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

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

**3.15 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*Quý khen thưởng phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

**3.17 Thông tin theo bộ phận**

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán bất động sản*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho các hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

*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.

**3.19 Thuế**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành (tiếp theo)*

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

*Thuế TNDN hoãn lại*

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

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

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

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

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

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

	VNĐ
	<i>Giá trị hợp lý tạm thời ghi nhận tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	<b>4.759.267.958</b>
Tiền	853.173.929
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	964.120.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	940.285.072
Phải thu ngắn hạn khác	1.601.957.873
Chi phí trả trước dài hạn	212.792.000
Tài sản dài hạn khác	184.634.526
<b>Nợ phải trả</b>	<b>(1.906.951.322)</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	(214.238.072)
Phải trả người lao động	(43.474.250)
Phải trả ngắn hạn khác	(1.649.239.000)
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>2.852.316.636</b>
Cổ đông không kiểm soát	(14.261.583)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	2.136.944.947
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>4.975.000.000</b>

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

	VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	-
<i>Cộng:</i> Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	2.619.287.674
<i>Trừ:</i> Phân bổ trong kỳ	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>2.619.287.674</u>

**5. TIỀN**

	VNĐ	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Tiền mặt	2.997.552.097	310.293.261
Tiền gửi ngân hàng	28.086.718.229	7.635.324.086
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.084.270.326</u></b>	<b><u>7.945.617.347</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>328.323.402.164</b>	<b>157.246.562.636</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	52.902.440.578	58.987.425.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	23.313.010.000	35.988.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M	195.000.000.000	-
Khác	57.107.951.586	62.271.137.636
<b>Dài hạn</b>	<b>72.602.190.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	72.602.190.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>400.925.592.164</b>	<b>157.246.562.636</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>399.761.350.835</b>	<b>156.072.783.399</b>

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

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
		VNĐ
Tổng Công ty Cổ phần Đèn 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	35.452.708.846	14.218.989.712
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>228.489.865.454</b>	<b>77.261.841.392</b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
		VNĐ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>9.490.631.571</b>	<b>46.988.585.997</b>
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	-	42.500.000.000
Khác	7.887.673.698	4.488.585.997
<b>Dài hạn</b>	<b>187.721.600.000</b>	<b>47.320.000.000</b>
Ký quỹ (*)	-	47.320.000.000
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	40.721.600.000	42.500.000.000
Hợp tác đầu tư	147.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>197.212.231.571</b>	<b>94.308.585.997</b>

(\*) Đây là khoản ký quỹ của Nhóm Công ty cho Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa nhằm thực hiện dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và Spa Cam Ranh. Tiền thuê đất phải trả hàng năm trong tương lai của Nhóm Công ty sẽ được trừ dần vào khoản ký quỹ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bất động sản (*)	6.029.312.033.063	5.412.787.176.478
Hàng hóa	427.592.704	462.611.072
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.029.739.625.767</u></b>	<b><u>5.413.249.787.550</u></b>

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

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Dự án The EverRich 2 (i)	3.995.746.890.553	3.591.291.766.780
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.562.343.558.530	1.571.237.597.085
Dự án The EverRich Infinity (iii)	220.963.771.367	-
Dự án Nhà Bè (iv)	225.477.448.977	225.477.448.977
Dự án Long Thạnh Mỹ (v)	24.780.363.636	24.780.363.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.029.312.033.063</u></b>	<b><u>5.412.787.176.478</u></b>

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

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong kỳ là 102.529.322.831 VNĐ (quý IV-2014: 103.956.344.916 VNĐ).

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý IV-2015 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 kỳ 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 kỳ kế toán quý IV-2015, 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 kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý IV-2015, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc bán, đồng thời khối nhà A của khu chung cư cao tầng đã xong phần móng cọc, đang chuẩn bị xây dựng các tầng hầm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(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. Số dư cuối quý của dự án này chủ yếu bao gồm tiền nhận chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc quý, dự án đã được khởi công xây dựng và đã mở bán.

(iv) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý IV-2015, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(v) Dự án Long Thạnh Mỹ

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ		
	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
Mua trong kỳ	209.090.909	-	209.090.909
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>2.344.925.203</u>	<u>2.966.637.720</u>	<u>5.311.562.923</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	2.760.136.559	32.000.000	2.792.136.559
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(2.122.035.007)	(2.226.819.015)	(4.348.854.022)
Hao mòn trong kỳ	(41.072.013)	(494.324.306)	(535.396.319)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>(2.163.107.020)</u>	<u>(2.721.143.321)</u>	<u>(4.884.250.341)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	13.799.287	739.818.705	753.617.992
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>81.818.183</u>	<u>345.494.399</u>	<u>427.312.582</u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>718.481.036</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	718.481.036
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(710.154.441)
Hao mòn trong kỳ	(8.326.595)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>(718.481.036)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	8.326.595
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2015	118.199.556.440	860.000.000	119.059.556.440
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(526.677.355)	(240.615.082)	(767.292.437)
Hao mòn trong kỳ	(103.608.660)	(34.400.004)	(138.008.664)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(630.286.015)	(275.015.086)	(905.301.101)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	117.672.879.085	619.384.918	118.292.264.003
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	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 Nhóm Công ty bao gồm:

- i) quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và
- ii) quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Nhóm Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

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

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

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	-	49.150.787.835
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.505.188.000
Khác	85.315.899.488	3.457.171.031
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>115.821.087.488</b>	<b>83.113.146.866</b>

Dự án Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh đã được Công ty dùng để góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Đạt Nha Trang ("PDNT") trong quý IV-2015 và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 13/11/2015. Cũng trong quý này, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần của mình tại PDNT cho Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV T.A.M.

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 quý là 51.673.333 VNĐ (quý II năm 2015 là 201.907.388 VNĐ).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	%	Số tiền VNĐ	%	Số tiền VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML") (i)	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") (ii)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang (ĐGKG) (iii)	50,00	176.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh (ĐGKH) (iv)	50,00	75.000.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>348.000.000.000</b>		<b>97.000.000.000</b>

(i) CML là một công ty cổ phần được thành lập 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.

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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý IV-2015, khoản đầu tư vào các công ty liên kết trên được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do các công ty này đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty TNHH Xây dựng –Thương mại – Dịch vụ Toàn Thuận Phát	66.920.496.274	13.536.762.032
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
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	27.785.396.533	7.787.387.310
Khác	41.783.660.021	9.102.151.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>151.049.023.009</u></b>	<b><u>46.616.226.171</u></b>

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

Số dư này thể hiện số tiền Nhóm Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của Dự án The EverRich 2 và đất nền và căn hộ của Dự án The EverRich 3, căn hộ của Dự án The EverRich Infinity.

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

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Phải nộp</b>	<b>24.147.419.345</b>	<b>4.038.879.922</b>
Thuế TNDN	23.997.373.334	3.881.148.122
Thuế thu nhập cá nhân	150.046.011	157.731.800
<b>Phải thu</b>	<b>6.753.953.499</b>	<b>3.051.405.658</b>
Thuế TNDN	2.324.851.886	1.628.857.807
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	4.429.101.613	1.422.547.851
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>17.393.465.846</u></b>	<b><u>987.474.264</u></b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Ngắn hạn</b>	<b>359.114.711.542</b>	<b>212.598.888.569</b>
Chi phí lãi vay	334.975.738.541	105.243.313.041
Chi phí xây dựng	15.872.865.646	107.010.849.692
Chi phí khác	8.266.107.355	344.725.836
<b>Dài hạn</b>	<b>1.214.142.883.571</b>	<b>1.028.772.959.703</b>
Chi phí lãi vay	1.214.142.883.571	1.028.772.959.703
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.573.257.595.113</u></b>	<b><u>1.241.371.848.272</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Ngắn hạn</b>	<b>164.076.454.803</b>	<b>145.280.674.262</b>
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	14.618.000.000	46.501.572.000
Ký quỹ nhận được từ các công ty môi giới bất động sản	89.836.896.000	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
Phải trả cho đối tác	47.196.419.134	
Khác	3.017.916.112	1.639.637.255
<b>Dài hạn</b>	<b>278.488.657.527</b>	<b>272.219.673.527</b>
Ký quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	8.488.657.527	2.219.673.527
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>442.565.112.330</b>	<b>417.500.347.789</b>

(\*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐ HTKD có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 300.000.000.000 VNĐ với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm") liên quan đến việc phát triển 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 HĐ HTKD ngày 01 tháng 04 năm 2015, HĐ HTKD được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Toàn Tâm có thể:

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý IV-2015, số dư của HĐ HTKD này là 270.000.000.000 VNĐ.

**20. VAY VÀ NỢ**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)</b>	<b>478.410.596.000</b>	<b>612.681.096.000</b>
Vay từ ngân hàng (i)	50.000.000.000	17.560.000.000
Vay từ các cá nhân (ii)	-	64.000.000.000
Vay từ bên khác	20.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	408.410.596.000	531.121.096.000
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 20.2)</b>	<b>2.243.872.650.000</b>	<b>2.156.922.460.000</b>
Trái phiếu phát hành (i)	2.051.922.650.000	2.064.120.460.000
Vay từ các cá nhân (ii)	155.600.000.000	
Vay từ ngân hàng (iii)	36.350.000.000	92.802.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.722.283.246.000</b>	<b>2.769.603.556.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**20.1 Vay ngắn hạn**

*(i) Vay từ ngân hàng*

Các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo giấy nhận nợ số H4502/1 và H4503/1 và có thời hạn vay đến ngày 9 tháng 2 năm 2016 nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng Dự án The EverRich 2. 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 The EverRich 2 tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý IV-2015, số dư nợ vay lần lượt là 49.500.000.000 VNĐ và 500.000.000 VNĐ.

*(ii) Vay từ bên khác*

Đây là khoản vay không có thời hạn từ một công ty. Khoản vay này nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Nhóm Công ty và chịu lãi suất 10%/năm.

**20.2 Vay dài hạn**

*(i) Trái phiếu phát hành*

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

<i>Trái chủ</i>	<i>Giá trị VNĐ</i>	<i>Mệnh giá VNĐ/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-2011/PĐ-TT	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
02/TP-2011/PĐ-TT	240.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
06/PĐ/HĐ-TP	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến</b>				
04/TP-2011/PĐ-BC	340.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
08/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
04/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
07/PĐ/HĐ-TP	40.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<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-2011/PĐ-TPL	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

20. **VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

20.2 **Vay dài hạn** (tiếp theo)

Trái chủ	Giá trị		Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND	VND/trái phiếu		
<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- TPL	50.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
05/PĐ/HĐ-TP	10.722.650.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành</b>				
01/TP-HĐ/2012/PĐ-XT	311.400.000.000	5.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.051.922.650.000</u></b>			

(ii) *Vay từ cá nhân*

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

(iii) *Vay từ ngân hàng*

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

Chi tiết của các khoản vay này như sau (trang tiếp theo):

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 20.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(iii) Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ (VNĐ)	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất
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 H3509/12 ngày 13 tháng 01 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	15
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 6 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15
Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30 tháng 5 năm 2014	1.500.000.000	3 năm kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15
Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	1.070.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	15
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>444.760.596.000</b>		

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

408.410.596.000

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	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 kỳ	-	-	-	41.642.296.973	41.642.296.973
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
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
<b>Ngày 31 tháng 12 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	-	-	-	158.487.767.057	158.487.767.057
Chi trả cổ tức	65.099.710.000	-	-	(65.099.710.000)	-
Trích lập quỹ	-	-	3.000.000.000	(6.000.000.000)	(3.000.000.000)
Tăng vốn cổ phần	651.000.000.000	-	-	(882.000.000)	651.000.000.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(882.000.000)	(882.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.018.099.710.000	12.000.000.000	76.113.584.076	167.686.563.284	2.273.899.857.360

Vào ngày 5 tháng 8 năm 2015, Công ty đã hoàn thành việc niêm yết thêm 6.509.971 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông như đã trình bày ở trên.

Vào ngày 17 tháng 9 năm 2015, Công ty cũng đã thực hiện xong việc phát hành 65.100.000 cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ.

Theo đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng từ 1.302.000.000.000 VNĐ lên 2.018.099.710.000 VNĐ vào cuối quý, đồng thời, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan đến việc tăng vốn này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
	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

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

**22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VNĐ	
	Quý IV năm nay	Quý IV năm 2014
Doanh thu bán đất nền	23.645.137.241	-
Doanh thu bán căn hộ	25.866.689.303	318.632.794.276
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.728.071.272	1.631.883.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.239.897.816</b>	<b>320.264.677.912</b>

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

	VNĐ	
	Quý IV năm nay	Quý IV năm 2014
Giá vốn đất nền	16.193.844.078	-
Giá vốn căn hộ	21.866.633.624	270.072.397.012
Giá vốn dịch vụ cung cấp	9.215.360	7.372.288
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.069.693.062</b>	<b>270.079.769.300</b>

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

	VNĐ	
	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>220.063.379.854</b>	<b>21.275.241</b>
Lãi tiền gửi	63.379.854	16.877.131
Doanh thu chuyển nhượng vốn đầu tư	220.000.000.000	-
Lãi khác	-	4.398.110
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>120.859.481.311</b>	<b>383.333.334</b>
Chi phí lãi vay	383.333.333	383.333.334
Chi phí đầu tư tài chính	120.476.147.978	-

Đây là khoản doanh thu và chi phí liên quan đến khoản đầu tư vào dự án Westin Cam Ranh. Khoản này đã được dùng góp vốn vào một Công ty tại Cam Ranh sau đó được bán lại cho một Công ty khác. Xin xem thêm Thuyết minh số 12.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	VNĐ	
	Quý IV năm nay	Quý IV năm 2014
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>3.276.787.979</b>	<b>450.131.276</b>
Chi phí quảng cáo	58.080.000	124.909.450
Chi phí lương	406.116.900	33.758.880
Chi phí môi giới	911.486.865	-
Chi phí khác	636.325.351	291.462.946
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>8.106.052.963</b>	<b>6.544.903.306</b>
Chi phí lương	5.011.998.010	3.850.755.650
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.094.054.953	2.694.147.656
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.382.840.942</b>	<b>6.995.034.582</b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015 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 các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV-2015:

	VNĐ	
	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>101.557.704.027</b>	<b>43.026.470.845</b>
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ</b>	<b>101.557.704.027</b>	<b>43.026.470.845</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>22.396.656.196</b>	<b>8.782.196.237</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	6.240.146.954	(6.378.666.670)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(7.508.567.305)	(228.120.333)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>21.672.521.448</b>	<b>2.175.409.234</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	23.997.373.334	3.881.148.122
Thuế TNDN nộp trước cuối kỳ	(2.324.851.886)	(1.628.857.807)

**27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT quý IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

## 28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Anh Dương	Công ty liên kết	Góp vốn	45.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi	Công ty liên kết	Góp vốn	52.000.000.000	52.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang (ĐGKG)	Công ty liên kết	Góp vốn	176.000.000.000	
Công ty TNHH Phát Triển BĐS Điền Gia Khánh (ĐGKH)	Công ty liên kết	Góp vốn	75.000.000.000	

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	4.475.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Phát	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	500.000.000	-
			<b>4.975.000.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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:

	VNĐ	
	Quý IV năm 2015	Quý IV năm 2014
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	933.360.000	725.583.332
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	220.500.000	220.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.153.860.000</b>	<b>946.083.332</b>

**29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Nhóm Công ty như sau:

- Theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 946.034.280.880 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 394.587.218.532 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.
- Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương.

**30. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất quý IV-2015 do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

	VNĐ		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (Số điều chỉnh)	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>			
Tài sản cố định hữu hình	1.373.002.910	(619.384.918)	753.617.992
- Nguyên giá	5.962.472.014	(860.000.000)	5.102.472.014
- Giá trị hao mòn lũy kế	(4.589.469.104)	240.615.082	(4.348.854.022)
Tài sản cố định vô hình	117.681.205.680	(117.672.879.085)	8.326.595
- Nguyên giá	118.918.037.476	(118.199.556.440)	718.481.036
- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.236.831.796)	526.677.355	(710.154.441)
Bất động sản đầu tư	-	118.292.264.003	118.292.264.003
- Nguyên giá	-	119.059.556.440	119.059.556.440
- Giá trị hao mòn lũy kế	-	(767.292.437)	(767.292.437)
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)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV-2015 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**31 . CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ IV-2015**


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



Phạm Quang Trung  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2016



THE  
EVER RICH

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