Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004, và sau đó được điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303493756 vào ngày 1 tháng 10 năm 2015. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 24 vào ngày 7 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên
Bà Võ Thị Minh Hằng	Thành viên

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	
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2017

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") hận hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

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

Số tham chiếu: 60822566/19481038-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 14 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Building a better working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**8.606.000.906.337**	**8.100.624.916.393**
110	***I. Tiền***	***4***	***112.592.465.026***	***149.428.415.321***
111	1. Tiền		112.592.465.026	149.428.415.321
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.073.232.766.451***	***590.825.286.269***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	424.683.082.254	412.465.279.126
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	637.592.806.218	170.687.145.859
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	14.842.443.273	11.558.656.578
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.885.565.294)	(3.885.795.294)
140	***III. Hàng tồn kho***		***7.415.965.095.600***	***7.356.019.345.496***
141	1. Hàng tồn kho	8	7.415.965.095.600	7.356.019.345.496
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***4.210.579.260***	***4.351.869.307***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.697.002.420	2.563.360.239
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	49.040.000	40.000
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.464.536.840	1.788.469.068
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**916.667.477.972**	**901.725.127.368**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***272.083.084.900***	***282.233.384.900***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	11.543.333.000	21.693.633.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	260.539.751.900	260.539.751.900
220	***II. Tài sản cố định***		***6.310.317.637***	***6.620.584.999***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.036.460.202	2.294.923.234
222	Nguyên giá		7.517.162.925	7.517.162.925
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.480.702.723)	(5.222.239.691)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	4.273.857.435	4.325.661.765
228	Nguyên giá		5.778.037.476	5.778.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.504.180.041)	(1.452.375.711)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***11***	***188.441.585.740***	***189.226.845.262***
231	1. Nguyên giá		189.664.270.272	189.664.270.272
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.222.684.532)	(437.425.010)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***82.862.564.345***	***61.122.822.743***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	82.862.564.345	61.122.822.743
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***343.865.556.446***	***345.550.287.768***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13	292.385.556.446	294.070.287.768
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	51.480.000.000	51.480.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***23.104.368.904***	***16.971.201.696***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	21.946.963.521	15.740.681.776
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	1.157.405.383	1.230.519.920
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.522.668.384.309**	**9.002.350.043.761**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**7.009.194.473.963**	**6.598.553.026.310**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.438.697.172.001***	***1.678.061.815.990***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	95.419.682.797	97.009.228.555
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.650.269.906.313	616.586.623.102
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	30.843.385.347	52.316.569.712
314	4. Phải trả người lao động		3.261.573.819	2.310.167.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	547.534.333.205	445.223.814.189
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	44.892.435.108	21.574.500.158
320	7. Vay ngắn hạn	21	47.651.419.134	434.359.131.796
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		18.824.436.278	8.681.781.478
330	***II. Nợ dài hạn***		***4.570.497.301.962***	***4.920.491.210.320***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.959.709.315.571	1.834.689.406.876
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	279.646.194.889	278.513.801.294
338	3. Vay dài hạn	21	2.331.141.791.502	2.807.288.002.150
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.513.473.910.346**	**2.403.797.017.451**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22.1***	***2.513.473.910.346***	***2.403.797.017.451***
411	1. Vốn cổ phần		2.219.909.230.000	2.018.099.710.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.219.909.230.000*	*2.018.099.710.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.680.300.000	11.680.300.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		102.713.584.076	85.413.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		179.170.796.270	288.603.423.375
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*54.317.278.375*	*46.959.953.094*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này*		*124.853.517.895*	*241.643.470.281*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.522.668.384.309**	**9.002.350.043.761**

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT ★ QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

Bùi Thị Kim Trơn	Vũ Quỳnh Hoa	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	668.627.952.871	222.726.959.963
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	(80.037.238.870)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	588.590.714.001	222.726.959.963
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(362.097.877.759)	(126.477.734.686)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		226.492.836.242	96.249.225.277
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		325.991.925	902.489.618
22	7. Chi phí tài chính		(865.110.001)	(1.319.818.351)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(625.110.001)*	*(1.064.406.001)*
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(1.684.731.322)	-
25	9. Chi phí bán hàng	25	(46.933.333.081)	(4.958.076.489)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(22.876.586.499)	(18.563.146.008)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		154.459.067.264	72.310.674.047
31	12. Thu nhập khác		6.704.476.758	231.218.804
32	13. Chi phí khác		(3.323.136.164)	(264.672.142)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		3.381.340.594	(33.453.338)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		157.840.407.858	72.277.220.709
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(32.063.000.427)	(14.665.128.534)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	(73.114.537)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		125.704.292.894	57.612.092.175
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		125.704.292.894	57.612.092.175
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22.3	575	260
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22.3	575	260

M.S.D.N: 0303483756 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT ★ QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

Bùi Thị Kim Trơn	Vũ Quỳnh Hoa	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**157.840.407.858**	**72.277.220.709**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10, 11	1.095.526.884	297.653.503
03	(Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng		(230.000)	1.140.897.682
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(325.991.925)	(86.003.998)
06	Chi phí lãi vay		625.110.001	1.064.406.001
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**159.234.822.818**	**74.694.173.897**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(109.242.157.085)	15.026.835.253
10	Tăng hàng tồn kho		(191.974.281.253)	(592.200.186.818)
11	Tăng các khoản phải trả		1.052.869.464.263	359.504.251.144
12	Tăng chi phí trả trước		(5.339.923.926)	(6.702.922.452)
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(4.675.303.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(56.010.549.474)	(30.811.618.200)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.257.345.200)	(2.304.862.564)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**845.280.030.143**	**(187.469.632.740)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(20.329.090.458)	(337.398.888.517)
27	Lãi tiền gửi nhận được		325.991.925	86.003.998
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(20.003.098.533)**	**(337.312.884.519)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	613.720.352.150
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(861.996.256.905)	(46.932.476.932)
36	Cổ tức đã trả		(116.625.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(862.112.881.905)**	**566.787.875.218**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(36.835.950.295)**	**42.005.357.959**
60	**Tiền đầu kỳ**		**149.428.415.321**	**31.571.759.556**
70	**Tiền cuối kỳ**	**4**	**112.592.465.026**	**73.577.117.515**

M.S.D.N: 0303493756 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT ★ QUẬN 7 - T.P HỒ CHÍ MINH

Bùi Thị Kim Trơn	Vũ Quỳnh Hoa	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

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 thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0303493756 vào ngày 1 tháng 10 năm 2015. Lần điều chỉnh GCNĐKDN gần nhất là lần thứ 24 vào ngày 7 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có một (1) công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt"). Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Đầu tư Phát Đạt đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty").

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 146 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 133).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Các chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp tục)

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty 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 công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 45 năm

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

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

3.11 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.

3.12 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

Đối với các căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã hoàn tất việc xây dựng, 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 7 ngày kể từ ngày đến hạn trong thông báo bàn giao căn hộ.

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền được thu hồi từ hoặc dự kiến 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 thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Nhóm 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.

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

3.16 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu 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.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty phát triển hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

4. TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Tiền mặt	143.243.140	74.343.136
Tiền gửi ngân hàng	112.449.221.886	149.354.072.185
TỔNG CỘNG	**112.592.465.026**	**149.428.415.321**

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Ngắn hạn	**424.683.082.254**	**412.465.279.126**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	64.623.335.250	66.160.800.000
Khác	175.059.747.004	161.304.479.126
Dài hạn	**11.543.333.000**	**21.693.633.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	11.543.333.000	12.243.333.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	-	9.450.300.000
TỔNG CỘNG	**436.226.415.254**	**434.158.912.126**
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.885.565.294)	(3.885.795.294)
GIÁ TRỊ THUẦN	**432.340.849.960**	**430.273.116.832**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	*382.593.444.503*	*414.217.842.255*
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*49.747.405.457*	*16.055.274.577*

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Số đầu kỳ	3.885.795.294	1.164.241.329
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	1.140.897.682
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(230.000)	-
Số cuối kỳ	3.885.565.294	2.305.139.011

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng	223.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Tâm Bình	200.000.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	163.987.776.763	158.031.883.438
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng *(Thuyết minh số 28)*	29.108.385.303	-
Khác	21.496.644.152	12.655.262.421
TỔNG CỘNG	**637.592.806.218**	**170.687.145.859**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Ngắn hạn	**14.842.443.273**	**11.558.656.578**
Phải thu Ban quản lý Dự án River City	10.077.607.396	8.026.463.286
Khác	4.764.835.877	3.532.193.292
Dài hạn	**260.539.751.900**	**260.539.751.900**
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc *(Thuyết minh số 28) (*)*	125.000.000.000	125.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M *(**)*	100.939.751.900	100.939.751.900
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	34.600.000.000	34.600.000.000
TỔNG CỘNG	**275.382.195.173**	**272.098.408.478**
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	*150.319.075.400*	*147.012.009.168*
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*125.063.119.773*	*125.086.399.310*

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

(**) Vào ngày 2 tháng 6 năm 2016, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư ("ICC") và phụ lục có thời hạn 3 năm với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ T.A.M liên quan đến việc phát triển dự án tọa lạc tại số 239 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo ICC, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền 100.939.751.900 VND và sẽ nhận được lãi thực tế phát sinh từ dự án.

8. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Bất động sản *(*)*	7.415.559.619.760	7.355.602.811.224
Hàng hóa	405.475.840	416.534.272
TỔNG CỘNG	**7.415.965.095.600**	**7.356.019.345.496**

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Dự án River City *(i)*	4.949.615.741.633	4.699.218.783.894
Dự án The EverRich 3 *(ii)*	1.631.445.452.595	1.583.700.770.086
Dự án The EverRich Infinity *(iii)*	561.010.763.814	800.270.676.987
Dự án Nhà Bè *(iv)*	225.501.716.621	225.501.716.621
Các dự án khác	47.985.945.097	46.910.863.636
TỔNG CỘNG	**7.415.559.619.760**	**7.355.602.811.224**

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

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

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich Infinity đã được thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam *(Thuyết minh số 21.2)*.

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong kỳ là 231.711.333.707 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 440.087.524.047 VND).

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

(i) Dự án River City

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. Dự án này đã được xây dựng xong phần móng cọc cho khối nhà A, B, C, D và đang thi công phần móng cọc cho khối nhà L. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, khối nhà C đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Nhóm Công ty đang tiếp tục thực hiện việc phát triển Dự án River City.

(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 11 tháng 4 năm 2017, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Quyết định số 05/2017/QĐ-HĐQT về việc chuyển nhượng một phần dự án The EverRich 3. Theo đó, Nhóm Công ty đã tìm được nhà đầu tư và đã ký kết thỏa thuận chuyển nhượng một phần dự án The Everich 3 (bao gồm toàn bộ Khu căn hộ cao tầng, không bao gồm 15.000 m² Khu nhà ở thấp tầng). Sau khi ký kết thỏa thuận, Nhóm Công ty sẽ thực hiện tiếp các thủ tục chuyển nhượng dự án.

(iii) 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 kỳ của dự án này là tiền nhận chuyển nhượng dự án, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, dự án đã hoàn thành và một số lượng các căn hộ đã được bàn giao cho khách hàng theo các hợp đồng mua bán.

(iv) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này 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.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Máy móc và thiết bị	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	2.290.743.387	5.226.419.538	7.517.162.925
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*2.135.834.294*	*2.966.637.720*	*5.102.472.014*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(2.208.379.745)	(3.013.859.946)	(5.222.239.691)
Khấu hao trong kỳ	(25.818.180)	(232.644.852)	(258.463.032)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	(2.234.197.925)	(3.246.504.798)	(5.480.702.723)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	82.363.642	2.212.559.592	2.294.923.234
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	56.545.462	1.979.914.740	2.036.460.202

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất (*)	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	5.059.556.440	718.481.036	5.778.037.476
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*718.481.036*	*718.481.036*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(733.894.675)	(718.481.036)	(1.452.375.711)
Khấu hao trong kỳ	(51.804.330)		(51.804.330)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	(785.699.005)	(718.481.036)	(1.504.180.041)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	4.325.661.765	-	4.325.661.765
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	4.273.857.435	-	4.273.857.435

(*) 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.

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa và vật kiến trúc*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	120.446.972.991	69.217.297.281	189.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	(437.425.010)	(437.425.010)
Khấu hao trong kỳ	-	(785.259.522)	(785.259.522)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	-	(1.222.684.532)	(1.222.684.532)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	120.446.972.991	68.779.872.271	189.226.845.262
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	120.446.972.991	67.994.612.749	188.441.585.740

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

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

ii) quyền sử dụng đất lâu dài với giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 và B2 tại dự án The EverRich 1, Số 968 Đường Ba Tháng Hai, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2017. 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.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng năm sao Phú Quốc	53.732.479.734	53.402.479.734
Dự án Bàu Cả, Quảng Ngãi	19.319.379.373	407.449.385
Khác	9.810.705.238	7.312.893.624
TỔNG CỘNG	**82.862.564.345**	**61.122.822.743**

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho dự án đã được vốn hóa trong kỳ là 1.410.651.144 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 1.541.848.047 VND).

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*	
	% sở hữu	*Số tiền VND*	*% sở hữu*	*Số tiền VND*
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang ("DGKG") *(i)*	49,00	176.000.000.000	49,00	176.000.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh ("DGKH") *(ii)*	49,00	75.000.000.000	49,00	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD") *(iii)*	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng ("PH") *(iv)*	49,90	(3.614.443.554)	49,90	(1.929.712.232)
TỔNG CỘNG		**292.385.556.446**		**294.070.287.768**

(i) DGKG là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313294703 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 6 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKG tọa lạc tại Số 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DGKG là kinh doanh bất động sản.

(ii) DGKH là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313428266 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của DGKH tọa lạc tại Số 271/7B An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DGKH là kinh doanh bất động sản.

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

(iv) PH là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313558191 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 12 năm 2015. Trụ sở chính đăng ký của PH tọa lạc tại 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. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm Công ty chưa thực hiện việc góp vốn vào PH.

14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Số dư cuối kỳ thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML"), 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 1201465247 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28 tháng 2 năm 2014. Lần điều chỉnh GCNĐKKD gần nhất là lần thứ 3 vào ngày 20 tháng 11 năm 2014. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của CML là đầu tư xây dựng khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT). Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm Công ty sở hữu 19,8% cổ phần của CML.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Chi phí hoa hồng môi giới	17.457.162.716	14.495.820.399
Khác	4.489.800.805	1.244.861.377
TỔNG CỘNG	**21.946.963.521**	**15.740.681.776**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Công ty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	73.078.840.454	73.167.379.721
Công ty Cổ phần Xây dựng (Coteccons)	6.116.492.872	1.271.436.250
Khác	16.224.349.471	22.570.412.584
TỔNG CỘNG	**95.419.682.797**	**97.009.228.555**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Bên liên quan trả tiền trước (*Thuyết minh số 28*)	29.914.738.522	251.991.823.310
Người mua trả tiền trước	1.620.355.167.791	364.594.799.792
Các nhà đầu tư	*1.019.223.807.120*	-
Các khách hàng khác	*601.131.360.671*	*364.594.799.792*
TỔNG CỘNG	**1.650.269.906.313**	**616.586.623.102**

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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2017*
Phải nộp				
Thuế TNDN	43.563.733.166	32.063.000.427	(55.334.481.702)	20.292.251.891
Thuế thu nhập cá nhân	5.123.812.400	2.083.702.239	(6.583.997.515)	623.517.124
Thuế giá trị gia tăng	3.400.146.492	98.907.723.568	(92.380.253.728)	9.927.616.332
Thuế khác	228.877.654	10.471.530	(239.349.184)	-
TỔNG CỘNG	**52.316.569.712**	**133.064.897.764**	**(154.538.082.129)**	**30.843.385.347**
Phải thu				
Thuế TNDN	1.788.469.068	3.823.456.299	(3.147.388.527)	2.464.536.840
Thuế giá trị gia tăng	40.000	21.348.166.317	(21.299.166.317)	49.040.000
TỔNG CỘNG	**1.788.509.068**	**25.171.622.616**	**(24.446.554.844)**	**2.513.576.840**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Ngắn hạn	**547.534.333.205**	**445.223.814.189**
Chi phí lãi vay	517.750.666.053	409.023.483.884
Chi phí xây dựng	20.328.852.927	26.390.723.463
Hoa hồng môi giới phải trả	8.943.861.830	2.997.284.563
Hỗ trợ lãi vay phải trả	321.750.401	4.826.701.279
Khác	189.201.994	1.985.621.000
Dài hạn	**1.959.709.315.571**	**1.834.689.406.876**
Chi phí lãi vay	1.959.709.315.571	1.834.689.406.876
TỔNG CỘNG	**2.507.243.648.776**	**2.279.913.221.065**

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Ngắn hạn	**44.892.435.108**	**21.574.500.158**
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	41.454.292.110	18.794.751.245
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	962.648.785	-
Khác	2.475.494.213	2.779.748.913
Dài hạn	**279.646.194.889**	**278.513.801.294**
Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") *(*)*	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	9.646.194.889	8.513.801.294
TỔNG CỘNG	**324.538.629.997**	**300.088.301.452**

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

a. nhận lại phần đầu tư ban đầu và phần lợi nhuận được xác định theo mức lãi suất bằng với lãi suất thực tế khoản vay trung hạn được công bố bởi Ngân hàng Đông Á tại ngày đáo hạn; hoặc

b. chuyển đổi thành quyền mua căn hộ với mức giá bằng 80% giá bán được công bố bởi Nhóm Công ty.

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

21. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2017*
Vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 21.1)*	**434.359.131.796**	-	**(386.707.712.662)**	**47.651.419.134**
Vay từ các bên khác *(i)*	47.775.085.539	-	(123.666.405)	47.651.419.134
Vay dài hạn đến hạn trả	386.584.046.257	-	(386.584.046.257)	-
Vay dài hạn *(Thuyết minh số 21.2)*	**2.807.288.002.150**	-	**(476.146.210.648)**	**2.331.141.791.502**
Trái phiếu phát hành *(i)*	2.051.922.650.000	-	(734.000.000)	2.051.188.650.000
Vay từ các cá nhân *(ii)*	155.600.000.000	-	(5.600.000.000)	150.000.000.000
Vay từ ngân hàng *(iii)*	599.765.352.150	-	(469.812.210.648)	129.953.141.502
TỔNG CỘNG	**3.241.647.133.946**	-	**(862.853.923.310)**	**2.378.793.210.636**
Trong đó:				
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	5.300.000.000			5.300.000.000

21.1 Vay ngắn hạn

(i) Vay từ bên khác

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Vay dài hạn*

(i) Trái phiếu phát hành

Chi tiết các trái phiếu vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Trái chủ	*Giá trị*	*Mệnh giá*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VND	*VND/trái phiếu*		*%/năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín				
01/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
02/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	240.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
06/PĐ/HĐ-TP	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến				
04/TP-HĐ.2011/PĐ-BC	330.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
08/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
04/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
07/PĐ/HĐ-TP	50.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc				
02/HĐ-TP/PĐ-TPL	220.800.000.000	1.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ quản lý Toàn Tâm				
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TT	200.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	15
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL	19.266.000.000	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	**2.051.188.650.000**			

(ii) Vay từ các cá nhân

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(iii) Vay từ ngân hàng

Các khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich Infinity, với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án này.

Hợp đồng vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Thời hạn vay và ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VND		*%/năm*
Techcombank			
Hợp đồng vay số CIB20150072/HĐTD ngày 18 tháng 12 năm 2015	129.953.141.502	5 năm từ ngày 14 tháng 1 năm 2016 và hoàn trả hàng quý kể từ ngày 14 tháng 1 năm 2018	Từ 12,2 đến 12,6

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.018.099.710.000	11.680.300.000	76.113.584.076	164.926.416.136	2.270.820.010.212
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	57.612.092.175	57.612.092.175
Trích lập quỹ	-	-	9.300.000.000	(17.100.000.000)	(7.800.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(669.000.000)	(669.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	204.769.508.311	2.319.963.102.387
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.018.099.710.000	11.680.300.000	85.413.584.076	288.603.423.375	2.403.797.017.451
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	125.704.292.895	125.704.292.895
Trả cổ tức bằng cổ phiếu *(*)*	201.809.520.000	-	-	(201.809.520.000)	-
Trích lập quỹ	-	-	17.300.000.000	(31.700.000.000)	(14.400.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	(287.400.000)	(287.400.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(1.340.000.000)	(1.340.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	2.219.909.230.000	11.680.300.000	102.713.584.076	179.170.796.270	2.513.473.910.346

(*) Vào ngày 24 tháng 5 năm 2017, Công ty đã phát hành 20.180.952 cổ phiếu thường để trả cổ tức bằng cổ phiếu với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 201.809.520.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2017 ngày 22 tháng 3 năm 2017 và Quyết định số 07/2017/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 4 năm 2017.

Vào ngày 7 tháng 6 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, thể hiện việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.219.909.230.000 VND từ việc phát hành nêu trên.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *Cổ phiếu phổ thông*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
	Cổ phiếu	*Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	221.990.923	201.809.971
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	221.990.923	201.809.971
Cổ phiếu phổ thông	*221.990.923*	*201.809.971*

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (2016: 10.000 VND).

22.3 *Lãi trên cổ phiếu*

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (đã điều chỉnh lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	125.704.292.894	57.612.092.175
Trừ: Thù lao Hội đồng Quản trị *(*)*	(1.308.521.464)	(669.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi *(*)*	(6.285.214.645)	(2.883.847.247)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(VND)*	118.110.556.785	54.059.244.928
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ *(cổ phiếu) (**)*	221.990.923	221.990.923
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	**575**	**260**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**575**	**260**

(*) Thù lao Hội đồng Quản trị và Quỹ khen thưởng, phúc lợi được tính theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2017 của Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 ngày 22 tháng 3 năm 2017.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 20.180.952 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2017 ngày 22 tháng 3 2017 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2017/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 4 năm 2017.

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

23 DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Doanh thu	**668.627.952.871**	**222.726.959.963**
Trong đó:		
Doanh thu bán căn hộ	*638.109.180.401*	*9.960.599.257*
Doanh thu bán bất động sản	*19.495.890.689*	*202.206.401.253*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*11.022.881.781*	*10.559.959.453*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(80.037.238.870)**	-
Hàng bán bị trả lại	*(79.185.116.677)*	-
Giảm giá hàng bán	*(852.122.193)*	-
DOANH THU THUẦN	**588.590.714.001**	**222.726.959.963**
Trong đó:		
Doanh thu bán căn hộ	*583.485.669.438*	*9.960.599.257*
Doanh thu bán bất động sản	*(5.917.837.218)*	*202.206.401.253*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*11.022.881.781*	*10.559.959.453*
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*587.630.714.001*	*221.766.959.963*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*960.000.000*	*960.000.000*

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Giá vốn bán căn hộ	363.197.860.602	7.048.862.832
Giá vốn bất động sản	(1.316.192.600)	119.191.955.176
Giá vốn dịch vụ cung cấp	216.209.757	236.916.678
TỔNG CỘNG	**362.097.877.759**	**126.477.734.686**

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Chi phí bán hàng	**46.933.333.081**	**4.958.076.489**
Chi phí hoa hồng	37.092.445.034	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	6.959.440.113	-
Chi phí quảng cáo	1.643.167.765	3.483.023.520
Chi phí lương nhân viên	1.207.032.932	861.357.100
Chi phí khác	31.247.237	613.695.869
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**22.876.586.499**	**18.563.146.008**
Chi phí lương nhân viên	15.202.009.058	11.942.048.849
Chi phí khác	7.674.577.441	6.621.097.159
TỔNG CỘNG	**69.809.919.580**	**23.521.222.497**

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Chi phí lãi vay vốn hóa	233.121.984.851	442.693.778.095
Chi phí xây dựng	211.604.002.593	929.790.173.829
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.293.500.679	7.273.961.654
Chi phí nhân viên	16.409.041.990	12.803.405.949
Chi phí khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 9, 10 và 11)*	1.095.526.884	297.653.503
Chi phí khác	3.011.850.027	3.146.201.391
TỔNG CỘNG	**514.532.907.024**	**1.395.761.490.353**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con trong kỳ hiện hành là 20% thu nhập chịu thuế (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 20%)

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Thuế TNDN ước tính kỳ này	32.063.000.427	14.340.864.697
Thuế TNDN trích thiếu trong các kỳ trước	-	324.263.837
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.063.000.427	14.665.128.534
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	73.114.537	-
TỔNG CỘNG	**32.136.114.964**	**14.665.128.534**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**157.840.407.858**	**72.277.220.709**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	31.556.355.518	14.340.864.697
Các khoản điều chỉnh tăng		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	324.263.837
Chi phí không được trừ	242.813.182	-
Khoản lỗ được chia từ công ty liên kết	336.946.264	
Chi phí thuế TNDN	**32.136.114.964**	**14.665.128.534**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 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 tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong kỳ này và các kỳ trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Chi phí quảng cáo	1.157.405.383	1.230.519.920	(73.114.537)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	***1.157.405.383***	***1.230.519.920***		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			***(73.114.537)***	-

28. 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 Nhóm Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ không cần bảo đảm và không chịu lãi suất.

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

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Tạm ứng mua căn hộ	41.497.558.318	-
		Hoàn trả tiền tạm ứng mua căn hộ	327.891.614.697	-
		Tạm ứng tiền bồi thường cho khách hàng	29.108.385.303	-
		Mượn tiền	10.000.000.000	-
		Hoàn trả tiền mượn	10.000.000.000	-
		Chi phí tiện ích	159.986.326	44.591.895
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Thuê văn phòng	960.000.000	960.000.000
		Khác	125.045.454	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn	341.000.000	26.500.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Tạm ứng nhằm đầu tư vào các dự án tiềm năng	298.586.711.215	10.108.442.600
		Thu lại tiền tạm ứng	298.586.711.215	10.108.442.600
		Mượn tiền	25.635.562.570	87.782.600.000
		Trả tiền mượn	24.672.913.785	77.531.028.450

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

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

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Bán căn hộ	12.954.006.800	12.954.006.800
		Cho thuê văn phòng	4.123.947.777	3.101.267.777
Công ty TNHH Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Phải thu từ bán căn hộ	32.669.450.880	-
			49.747.405.457	**16.055.274.577**
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Tạm ứng tiền bồi thường cho khác hàng	29.108.385.303	-
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	Công ty liên kết	Chi phí tiện ích	63.119.773	86.399.310
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải biển Trường Phát Lộc	Bên liên quan	ICC	125.000.000.000	125.000.000.000
			125.063.119.773	**125.086.399.310**
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	29.914.738.522	251.991.823.310

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

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

VND

Các bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	962.648.785	-
Vay dài hạn				
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Bên liên quan	Vay	1.900.000.000	1.900.000.000
Ông Võ Minh Hân	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	1.700.000.000
Bà Trần Thị Hoài An	Bên liên quan	Vay	1.700.000.000	1.700.000.000
			5.300.000.000	**5.300.000.000**

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

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016*
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	680.000.000	669.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	4.077.000.000	2.624.000.000
TỔNG CỘNG	**4.757.000.000**	**3.293.000.000**

29. CÁC CAM KẾT

29.1 Các cam kết đầu tư

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

VND

	Mối quan hệ	*Ngày 30 tháng 6 năm 2017*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2016*
Cam kết xây dựng các dự án		217.177.551.351	309.805.821.087
Cam kết góp vốn		172.000.000.000	172.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương	*Công ty liên kết*	*113.400.000.000*	*113.400.000.000*
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng	*Công ty liên kết*	*49.900.000.000*	*49.900.000.000*
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khánh	*Công ty liên kết*	*8.300.000.000*	8.300.000.000
Công ty TNHH Bất Động Sản Điền Gia Khang	*Công ty liên kết*	*400.000.000*	*400.000.000*
TỔNG CỘNG		**389.177.551.351**	**481.805.821.087**

29.2 Cam kết khác

Trong tháng 4 năm 2017, Nhóm Công ty đã ký thỏa thuận với Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Phú Hưng ("Phú Hưng") về việc tạm dừng kinh doanh Dự án River City để điều chỉnh quy hoạch và thiết kế của dự án. Theo đó, Phú Hưng sẽ chịu trách nhiệm thực hiện thanh lý hợp đồng với các khách hàng của Dự án River City và Nhóm Công ty sẽ ứng trước tiền để Phú Hưng thực hiện nghĩa vụ với các khách hàng theo quy định của các Hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký kết giữa Phú Hưng với khách hàng. Tổng số tiền Nhóm Công ty ứng trước cho Phú Hưng sẽ không vượt quá 20% tổng giá trị hợp đồng đã ký kết. Toàn bộ chi phí phát sinh sẽ được tất toán khi Phú Hưng hoàn tất nghĩa vụ đối với các hợp đồng đã ký kết với khách hàng.

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

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

Bùi Thị Kim Trơn	Vũ Quỳnh Hoa	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY
EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization and/or one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2017 Ernst & Young Vietnam Limited.
All Rights Reserved.

ey.com