Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số	072758	ngày 13 tháng 9 năm 1999
	4103005360	ngày 4 tháng 10 năm 2006
	0301822194	ngày 3 tháng 2 năm 2010
	0301822194	ngày 31 tháng 3 năm 2010
	0301822194	ngày 31 tháng 7 năm 2010
	0301822194	ngày 28 tháng 8 năm 2010
	0301822194	ngày 2 tháng 12 năm 2010
	0301822194	ngày 17 tháng 1 năm 2011

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh được sửa đổi nhiều lần và lần sửa đổi gần nhất là giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301822194 ngày 17 tháng 1 năm 2011.

Hội đồng Quản trị	Võ Anh Tuấn	Chủ tịch
	Đỗ Văn Bá	Phó Chủ tịch (từ ngày 30 tháng 3 năm 2011)
	Trương Thành Nhân	Thành viên
	Vũ Ngọc Nam	Thành viên
	Trần Anh Thi	Thành viên (đến ngày 30 tháng 3 năm 2011)
	Nguyễn Nam Hùng	Thành viên (đến ngày 30 tháng 3 năm 2011)
	Trần Thu Oanh	Thành viên (từ ngày 30 tháng 3 năm 2011)
Ban Giám đốc	Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc
	Trần Thu Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Trụ sở đăng ký	Tầng 15, Tòa nhà IPC 1489 Nguyễn Văn Linh Phường Tân Phong, Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

KPMG Limited
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street
District 1, Ho Chi Minh City
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266
Fax +84 (8) 3821 9267
Internet www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Phạm vi soát xét

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét bảng cân đối kế toán đính kèm của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty") tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh kèm theo ("báo cáo tài chính giữa niên độ"), được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 18 tháng 8 năm 2011. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính giữa niên độ này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 về Công tác Soát xét Báo cáo Tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có được sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính giữa niên độ không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; và do đó công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở cho ý kiến ngoại trừ

Trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty có thay đổi ý định sử dụng đối với một số quyền sử dụng đất ngoài ranh dự án đã được phê duyệt mà các quyền sử dụng đất này sẽ bán được và mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Trước đây, Công ty đã ghi nhận các chi phí liên quan đến các quyền sử dụng đất này vào kết quả hoạt động kinh doanh. Trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã ghi nhận lại giá trị của các quyền sử dụng đất này đối ứng với giá vốn hàng bán. Việc thay đổi ý định này nên được điều chỉnh bất hồi tố và không nên ghi nhận lại giá trị của các quyền sử dụng đất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Nếu sự khác biệt này được điều chỉnh bất hồi tố thì sản phẩm dở dang tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 sẽ giảm đi 20.366 triệu VNĐ và lợi nhuận sau thuế của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 sẽ giảm đi 15.275 triệu VNĐ.

KPMG Limited, a Vietnamese limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

Kết luận

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề được mô tả ở đoạn trên, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – *Báo cáo tài chính giữa niên độ*, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

Chúng tôi không đưa thêm kết luận ngoại trừ nhưng muốn lưu ý tới Thuyết minh số 2(a)(ii) của báo cáo tài chính giữa niên độ. Công ty có các khoản vay đáng kể sẽ đến hạn trong vòng từ một đến hai năm tới (Thuyết minh số 13 và 17). Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào khả năng Công ty có nhận được thêm tài trợ và/hoặc tái tài trợ hay không. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục và không bao gồm các điều chỉnh có thể phát sinh từ sự không chắc chắn của giả định hoạt động liên tục.

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Giấy chứng nhận Đầu tư số: 011043000345
Báo cáo soát xét số: 11-01-217

Nguyễn Thanh Nghị
Chứng chỉ kiểm toán viên số 0304/KTV
Phó Tổng Giám đốc

Chang Hung Chun
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 8 năm 2011

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán ngày 30 tháng 6 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn	**100**		**1.424.107.594**	**1.251.970.304**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**3**	**18.080.160**	**7.722.372**
Tiền	111		18.080.160	7.722.372
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**10**	**46.551.825**	**43.043.841**
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		47.841.961	44.265.036
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(1.290.136)	(1.221.195)
Các khoản phải thu	**130**	**4**	**200.183.994**	**171.066.708**
Phải thu khách hàng - thương mại	131		41.601.633	44.966.018
Trả trước cho người bán	132		78.676.293	93.344.377
Các khoản phải thu khác	135		79.906.068	32.756.313
Hàng tồn kho	**140**	**5**	**1.150.786.475**	**1.025.150.130**
Hàng tồn kho	141		1.150.786.475	1.025.150.130
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**8.505.140**	**4.987.253**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		32.727	32.727
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.580.652	2.994.676
Thuế phải thu từ Ngân sách Nhà nước	154	6	4.891.761	1.959.850
Tài sản dài hạn	**200**		**240.889.531**	**259.209.972**
Tài sản cố định	**220**		**53.742.795**	**28.766.916**
Tài sản cố định hữu hình	221	7	2.604.649	3.384.638
Nguyên giá	222		7.984.062	8.797.964
Khấu hao lũy kế	223		(5.379.413)	(5.413.326)
Tài sản cố định vô hình	227	8	-	2.324
Nguyên giá	228		129.880	129.880
Phân bổ lũy kế	229		(129.880)	(127.556)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	51.138.146	25.379.954
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**10**	**165.243.773**	**206.940.591**
Đầu tư vào công ty liên kết	252		17.100.000	17.100.000
Đầu tư dài hạn khác	258		165.438.503	204.580.245
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(17.294.730)	(14.739.654)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**21.902.963**	**23.502.465**
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	1.055.393	1.278.461
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	12	19.761.184	21.137.618
Tài sản dài hạn khác	268		1.086.386	1.086.386
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**1.664.997.125**	**1.511.180.276**

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Bảng cân đối kế toán ngày 30 tháng 6 năm 2011 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.143.038.324**	**991.004.373**
Nợ ngắn hạn	**310**		**924.170.240**	**799.789.734**
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	566.876.183	445.443.049
Phải trả người bán	312		31.505.753	18.683.492
Người mua trả tiền trước	313		11.847.883	15.076.744
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	25.926.703	50.774.854
Phải trả công nhân viên	315		568.340	-
Chi phí phải trả	316	15	78.589.115	75.599.327
Các khoản phải trả khác	319	16	204.156.667	189.205.592
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		4.699.596	5.006.676
Vay và nợ dài hạn	**330**		**218.868.084**	**191.214.639**
Vay và nợ dài hạn	334	17	74.836.000	132.000.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336	18	1.001.000	1.302.750
Doanh thu chưa thực hiện	338		143.031.084	57.911.889
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**465.657.690**	**461.478.849**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**465.657.690**	**461.478.849**
Vốn cổ phần	411	19	277.148.160	277.148.160
Thặng dư vốn cổ phần	412		166.088.465	166.153.465
Quỹ đầu tư phát triển	417		1.254.315	1.254.315
Quỹ dự phòng tài chính	418		8.239.545	8.239.545
Lợi nhuận chưa phân phối	420		12.927.205	8.683.364
LỢI ÍCH CỦA BÊN ĐỐI TÁC TRONG HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH	**439**	**20**	**56.301.111**	**58.697.054**
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.664.997.125**	**1.511.180.276**

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2011

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Tổng doanh thu	**01**	**21**	**25.473.360**	**37.152.772**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**21**	**(1.694.000)**	**-**
Doanh thu thuần	**10**		**23.779.360**	**37.152.772**
Giá vốn hàng bán	**11**	**22**	**1.424.676**	**(25.233.349)**
Lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh	**20**		**25.204.036**	**11.919.423**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	3.185.848	19.367.096
Chi phí tài chính	22	24	(19.197.841)	(12.435.191)
Chi phí bán hàng	24		(8.655.451)	(365.151)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(14.338.359)	(11.825.965)
(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(13.801.767)**	**6.660.212**
Kết quả từ các hoạt động khác	**40**			
Thu nhập khác	31	25	21.728.782	25.892.439
Chi phí khác	32	26	(4.371.659)	(4.107.495)
Lợi nhuận trước thuế	**50**		**3.555.356**	**28.445.156**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**27**	**(331.024)**	**(7.290.619)**
(Chi phí)/lợi ích thuế TNDN hoãn lại	**52**	**27**	**(1.376.434)**	**438.074**
Lợi nhuận thuần sau thuế	**60**		**1.847.898**	**21.592.611**

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Phân bổ cho:				
Bên đối tác của hợp đồng hợp tác kinh doanh	**61**	**20**	**(2.395.943)**	**-**
Chủ sở hữu của Công ty	**62**		**4.243.841**	**21.592.611**
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	70	28	153	971

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2011

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng

Báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

	Vốn cổ phần VNĐ'000'	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ'000	Cổ phiếu quỹ VNĐ'000	Quỹ đầu tư và phát triển VNĐ'000	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ'000	Quỹ khen thưởng và phúc lợi VNĐ'000	Lợi nhuận chưa phân phối VNĐ'000	Tổng cộng VNĐ'000
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011	277.148.160	166.153.465	-	1.254.315	8.239.545	-	8.683.364	461.478.849
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	4.243.841	4.243.841
Chi phí cho việc phát hành cổ phiếu	-	(65.000)	-	-	-	-	-	(65.000)
Số dư ngày tại 30 tháng 6 năm 2011	277.148.160	166.088.465	-	1.254.315	8.239.545	-	12.927.205	465.657.690
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2010	200.832.850	19.136.200	(1.555.437)	1.254.315	7.757.136	5.084.618	33.510.345	266.020.027
Phát hành vốn cổ phần	40.166.570	149.675.663	1.555.437	-	-	-	-	191.397.670
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	21.592.611	21.592.611
Sử dụng quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	(297.790)	-	(297.790)
Chuyển sang nợ phải trả	-	-	-	-	-	(4.786.828)	-	(4.786.828)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2010	240.999.420	168.811.863	-	1.254.315	7.757.136	-	55.102.956	473.925.690

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2011

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc 30 tháng 6 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**3.555.356**	**28.445.156**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		726.532	745.009
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	03		2.624.017	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang	05		(55.977)	-
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(3.174.215)	(16.793.958)
Thu nhập cổ tức	05		(11.633)	(2.573.138)
Chi phí lãi vay	06		12.576.041	12.409.025
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**16.240.121**	**22.232.094**
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(26.701.676)	25.155.103
Biến động hàng tồn kho	10		(125.692.612)	(41.774.390)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		108.548.939	(98.327.537)
			(27.605.228)	**(92.714.730)**
Tiền lãi vay đã trả	13		(8.350.644)	(11.151.415)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(27.965.374)	(10.000.000)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(307.080)	(297.790)
Tiền thuần chi cho hoạt động kinh doanh	**20**		**(64.228.326)**	**(114.163.935)**

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(25.815.806)	(5.261.546)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang	22		448.707	-
Tiền (chi)/thu từ đầu tư tài chính ngắn hạn	25		(3.576.925)	12.753.664
Tiền thu/(chi) cho đầu tư tài chính dài hạn	25		39.141.742	(26.351.533)
Thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		184.262	26.256.521
Tiền thuần thu từ hoạt động đầu tư	**30**		**10.381.980**	**7.397.106**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	191.397.670
Tiền chi phát hành cổ phiếu	32		(65.000)	-
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		180.251.671	232.250.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(115.982.537)	(312.000.000)
Tiền chi trả cổ tức	36		-	(57.463)
Tiền thuần thu từ hoạt động tài chính	**40**		**64.204.134**	**111.590.207**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**10.357.788**	**4.823.378**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**7.722.372**	**16.208.706**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**3**	**18.080.160**	**21.032.084**

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 (tiếp theo)

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Kết chuyển từ hàng tồn kho sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang	56.267	-

Người lập: Người duyệt:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2011

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là xây dựng dân dụng; san lấp mặt bằng; kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất; kinh doanh nhà; lắp đặt cống thoát nước; xây dựng đường giao thông; sản xuất ống cống bê tông cốt thép; đo đạc địa chính; xây lắp điện (dưới 35KV); môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất, tư vấn bất động sản và cho thuê nhà kho, bãi đậu xe, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư); xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng; tư vấn quản lý dự án; lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh; chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường; trang trí nội ngoại thất; sản xuất bê tông tấm, bê tông đúc sẵn, ống cột bê tông, cọc bê tông cốt thép, gốm sứ, vật liệu chịu lửa, gạch, bột ma tít; sản xuất bê tông khô ướt; trồng rừng; dịch vụ phòng cháy rừng; dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng; khai thác, sơ chế gỗ, thu lượm lâm sản; sản xuất đồ gỗ, đồ sơn mài, đồ chạm khảm trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gốm sứ thủy tinh xi mạ điện); lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy, báo trộm; dịch vụ giới thiệu việc làm; dịch vụ dọn dẹp; trang trí phong cảnh, vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh; xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; và cung cấp dịch vụ giáo dục và đào tạo.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 Công ty có 94 nhân viên (31/12/2010: 122 nhân viên).

2. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập các báo cáo tài chính giữa niên độ này.

(a) Cơ sở lập báo cáo tài chính

(i) Cơ sở kế toán chung

Báo cáo tài chính giữa niên độ trình bày bằng Đồng Việt Nam làm tròn tới hàng nghìn gần nhất ("VNĐ'000"), được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ. Báo cáo tài chính giữa niên độ cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp gián tiếp. Ngoại trừ phần được nêu trong Thuyết minh số 2(c), các chính sách kế toán được công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này giống như các chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

(ii) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Công ty có các khoản vay đáng kể sẽ đến hạn trong vòng từ một đến hai năm tới (Thuyết minh số 13 và 17). Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này cơ bản tùy thuộc vào khả năng Công ty có nhận được thêm tài trợ và/hoặc tái tài trợ hay không. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục và không bao gồm các điều chỉnh có thể phát sinh từ sự không chắc chắn của giả định hoạt động liên tục.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc tin rằng các chủ nợ sẽ không tiếp tục tài trợ và/hoặc tái tài trợ cho Công ty.

(b) Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.

(c) Áp dụng Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành về trình bày và thuyết minh công cụ tài chính

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2011, Công ty áp dụng bất hồi tố những yêu cầu của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") do Bộ Tài chính ban hành về trình bày và thuyết minh công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư số 210 không ảnh hưởng trọng yếu việc đo lường hay trình bày công cụ tài chính trong báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty. Thuyết minh báo cáo tài chính theo Thông tư 210 không trình bày số liệu so sánh vì việc áp dụng bất hồi tố.

(d) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VNĐ được quy đổi sang VNĐ theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc kỳ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VNĐ trong kỳ được quy đổi sang VNĐ theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 ("CMKT 10") – *Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái.*

(e) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(f) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty được xem là có ảnh hưởng đáng kể khi Công ty nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết của một đơn vị. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được phản ánh theo nguyên giá trên báo cáo tài chính.

(ii) Đầu tư vào các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty có ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với các bên liên quan hay bên thứ ba mà trong đó các bên tham gia vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh đóng góp tài sản vào một dự án đầu tư theo như các thỏa thuận trong hợp đồng. Lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư. Lợi nhuận từ các khoản đầu tư này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi chúng được phân phối.

(iii) Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo nguyên giá.

(iv) Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư nêu trên được lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(g) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

(h) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho, trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

(i) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí phân bổ trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến, và chi phí tháo dỡ và di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tại thời điểm phát sinh chi phí. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ chi phí nâng cấp nhà cửa	5 năm
▪ máy móc và thiết bị	4 – 6 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 năm

(j) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(k) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

(l) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ và dụng cụ được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 2 năm.

(ii) Chi phí nâng cấp văn phòng

Chi phí nâng cấp văn phòng được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 3 năm.

(m) Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

(n) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(o) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư trên bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để các khoản chênh lệch tạm thời này có thể được sử dụng. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(p) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được phân loại như vốn chủ sở hữu. Phần tiền thu được cao hơn mệnh giá cổ phiếu khi phát hành được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu phổ thông được ghi nhận là như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

(ii) Cổ phiếu quỹ

Khi cổ phiếu được ghi nhận như vốn chủ sở hữu được mua lại, số tiền thanh toán bao gồm chi phí trực tiếp phát sinh khi mua, sau khi trừ ảnh hưởng của thuế, được ghi nhận như một khoản giảm trừ của vốn chủ sở hữu. Những cổ phiếu được mua lại được phân loại như cổ phiếu quỹ và được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào vốn chủ sở hữu.

(q) Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty ghi nhận toàn bộ tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí liên quan đến Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") trong báo cáo tài chính của Công ty khi Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án thuộc HĐHTKD. Phần vốn góp của bên đối tác trong HĐHTKD được trình bày riêng biệt đối với vốn chủ sở hữu và nợ phải trả của Công ty.

Lãi hoặc lỗ phân bổ cho bên đối tác trong HĐHTKD được phân bổ từ lợi nhuận sau thuế của Công ty.

(r) Doanh thu

(i) Kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán các bất động sản không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Doanh thu và giá vốn hàng bán của bất động sản được xây dựng theo yêu cầu riêng của khách hàng được ghi nhận dựa trên phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được đánh giá theo tỷ lệ chi phí phát sinh thực tế lũy kế trên tổng chi phí ước tính của hợp đồng. Lỗ ước tính trên hợp đồng được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty đã ký thỏa thuận với khách hàng để bán căn hộ và nhà ở. Đối với việc bán căn hộ, Công ty có nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng là xây dựng và bàn giao căn hộ cho khách hàng. Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành căn hộ.

Đối với việc bán nhà ở, hợp đồng được ký giữa Công ty và khách hàng bao gồm hai giai đoạn. Giai đoạn thứ nhất, Công ty sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng cho những người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng. Giai đoạn hai, Công ty xây dựng nhà cho khách hàng. Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt. Doanh thu trong giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

(ii) Cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên các công việc khảo sát đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

(s) Các khoản thanh toán cho thuê hoạt động

Các khoản thanh toán cho thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(t) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành các tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hoá và được ghi vào nguyên giá các tài sản này. Chi phí vay được vốn hóa được tính bằng cách nhân tỉ lệ vốn hóa với chi phí phát sinh cho các công trình xây dựng.

(u) Các bên liên quan

Các bên được xem có liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hay có ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc đưa ra các quyết định tài chính và kinh doanh. Các bên cũng được xem là có liên quan nếu các bên cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

(v) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng.

(w) Báo cáo theo bộ phận

Một bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích khác biệt với những bộ phận khác. Theo ý kiến của Ban giám đốc, Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các hoạt động liên quan và bộ phận địa lý duy nhất là Việt Nam.

(x) Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Hệ thống Kế toán Việt Nam, được trình bày trong các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính giữa niên độ.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Tiền mặt	7.213.664	1.403.707
Tiền gửi ngân hàng	10.866.496	6.318.665
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	18.080.160	7.722.372

Tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 bao gồm 402 triệu VNĐ (31/12/2010: 396 triệu VNĐ) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của các khách hàng mua các sản phẩm từ dự án của Công ty.

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Tạm ứng cho cán bộ, công nhân viên	24.036.939	11.786.280
Lãi phải thu	22.643.452	19.641.866
Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An liên quan tới việc thanh lý HĐHTKD	30.690.576	-
Phải thu khác	2.535.101	1.328.167
	79.906.068	32.756.313

Giá trị của các khoản phải thu thể hiện rủi ro tín dụng tối đa gắn liền với các khoản phải thu.

Rủi ro tín dụng của Công ty liên quan đến các khoản phải thu chủ yếu chịu tác động bởi đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Đối với hoạt động bán bất động sản, tài sản chỉ được bàn giao cho khách hàng khi và chỉ khi khách hàng đã thanh toán từ 90% đến 95% giá trị hợp đồng, khoản còn lại sẽ được thanh toán ngay khi bàn giao giấy tờ sở hữu.

Dựa trên các tỷ lệ rủi ro nợ xấu trong quá khứ, Ban Giám đốc tin rằng không cần lập khoản dự phòng phải thu khó đòi nào đối với số dư hiện tại của các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2011.

5. Hàng tồn kho

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Sản phẩm dở dang	1.130.864.329	997.939.396
Công cụ và dụng cụ	8.006	-
Hàng hóa	702.300	1.532.318
Bất động sản	19.211.840	25,678,416
	1.150.786.475	1.025.150.130

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, sản phẩm dở dang với giá trị ghi sổ là 954.857 triệu VNĐ (31/12/2010: 830.653 triệu VNĐ) được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Trong kỳ, chi phí vay được vốn hóa vào sản phẩm dở dang là 41.567 triệu VNĐ (năm kết thúc ngày 31/12/2010: 66.149 triệu VNĐ).

6. Thuế phải thu từ Ngân sách Nhà nước

	30/06/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 2% đối với các khoản tiền tạm ứng từ các khách hàng	4.891.761	1.959.850

7. Tài sản cố định hữu hình

	Chi phí nâng cấp nhà cửa VNĐ'000	Máy móc và thiết bị VNĐ'000	Thiết bị văn phòng VNĐ'000	Phương tiện vận chuyển VNĐ'000	Tổng VNĐ'000
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	893.181	677.975	2.840.980	4.385.828	8.797.964
Tăng trong kỳ	-	-	25.248	49.150	74.398
Thanh lý	-	-	(388.170)	(500.130)	(888.300)
Số dư cuối kỳ	893.181	677.975	2.478.058	3.934.848	7.984.062
Khấu hao lũy kế					
Số dư đầu kỳ	151.202	129.145	2.224.730	2.908.249	5.413.326
Khấu hao trong kỳ	84.524	47.195	110.942	258.479	501.140
Thanh lý	-	-	(278.042)	(257.011)	(535.053)
Số dư cuối kỳ	235.726	176.340	2.057.630	2.909.717	5.379.413
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	741.979	548.830	616.250	1.477.579	3.384.638
Số dư cuối kỳ	657.455	501.635	420.428	1.025.131	2.604.649

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản trị giá 3.188 triệu VNĐ đã được khấu hao hết vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 (31/12/2010: 2.452 triệu VNĐ), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

8. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VNĐ'000
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ /cuối kỳ	129.880
Phân bổ lũy kế	
Số dư đầu kỳ	127.556
Phân bổ trong kỳ	2.324
Số dư cuối kỳ	129.880
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	2.324
Số dư cuối kỳ	-

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản trị giá 130 triệu VNĐ đã được phân bổ hết vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 ((31/12/2010: 109 triệu VNĐ), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Năm kết thúc 31/12/2010 VNĐ'000
Số dư đầu kỳ/ năm	25.379.954	11.925.971
Tăng trong kỳ/năm	25.741.408	12.229.344
Kết chuyển từ hàng tồn kho	56.267	2.513.707
Kết chuyển sang tài sản cố định	-	(127.727)
Kết chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(1.161.341)
Thanh lý	(39.483)	-
Số dư cuối kỳ/năm	51.138.146	25.379.954

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011 chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VNĐ (31/12/2010: 7.010 triệu VNĐ) được thế chấp cho ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty.

10. Các khoản đầu tư tài chính

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn vào các công ty liên kết:		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè (a)	8.700.000	8.700.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng (b)	2.000.000	2.000.000
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng (c)	4.000.000	4.000.000
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh (d)	2.400.000	2.400.000
	17.100.000	17.100.000
Đầu tư dài hạn khác vào:		
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An (e)	-	52.904.774
▪ Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (f)	152.073.503	138.310.471
▪ Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng (g)	13.365.000	13.365.000
	165.438.503	204.580.245
	182.538.503	221.680.245
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(17.294.730)	(14.739.654)
	165.243.773	206.940.591
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào:		
▪ Chứng khoán	1.826.147	1.826.147
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty TNHH Thương mại Thiên Bích (h)	27.000.000	26.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần TM DV DL C.T.C – công ty liên quan (i)	16.015.814	16.438.889
▪ Khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan (j)	3.000.000	-
	47.841.961	44.265.036
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(1.290.136)	(1.221.195)
	46.551.825	43.043.841

a. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 29% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè ("Công ty Nhà Bè"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Nhà Bè là kinh doanh bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản; kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc và thiết bị ngành xây dựng và hàng trang trí nội ngoại thất.

b. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng ("Công ty Việt Hưng"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Việt Hưng là quản lý các dự án xây dựng và bất động sản; cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng; lập và thẩm định các dự án đầu tư; kiểm định chất lượng công trình, giám sát và thiết kế các công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình hạ tầng đô thị.

c. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng ("Công ty Thuận Hưng"), một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Thuận Hưng là xây dựng các dự án dân dụng và công nghiệp; sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội ngoại thất.

d. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 40% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh, một công ty được thành lập ở Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh là kinh doanh bất động sản; quản lý bất động sản và các dự án xây dựng; và cung cấp dịch vụ chăm sóc bảo trì cảnh quan.

e. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 60% chi phí đầu tư của một dự án bất động sản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An. Khoản đầu tư này không được bảo đảm và lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư.

   Trong kỳ, Công ty đã thanh lý phần góp vốn vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh này cho công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An. Tham chiếu đến Thuyết minh số 4 và 25.

f. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 30% chi phí đầu tư của dự án đầu tư bất động sản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận, một công ty liên quan. Khoản đầu tư này không được bảo đảm và lợi nhuận đầu tư được tính dựa trên lợi nhuận phát sinh từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn đầu tư.

g. Khoản đầu tư dài hạn này chiếm 9,9% cổ phần của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen vàng ("Công ty Sen vàng"), một công ty được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Sen vàng là cung cấp các dịch vụ môi giới chứng khoán, hoạt động kinh doanh chứng khoán, hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán.

h. Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng từ 1,8% đến 1,883% (năm kết thúc 31/12/2010: từ 1,175% đến 1,8%) và có thời hạn gốc là một năm. Giá trị ghi sổ của khoản cho vay này thể hiện rủi ro tín dụng tối đa liên quan đến khoản cho vay.

i. Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng từ 1,67% đến 1,75% (năm kết thúc 31/12/2010: từ 1,2% đến 1,67%) và có thời hạn gốc một năm. Giá trị ghi sổ của khoản cho vay này thể hiện rủi ro tín dụng tối đa liên quan đến khoản cho vay.

j. Khoản cho vay này không được bảo đảm và hưởng lãi suất tháng từ 1,6% đến 1,75% (năm kết thúc 31/12/2010: Không) và có thời hạn gốc một năm. Giá trị ghi sổ của khoản cho vay này thể hiện rủi ro tín dụng tối đa liên quan đến khoản cho vay.

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính trong kỳ/năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Năm kết thúc 31/12/2010 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Năm kết thúc 31/12/2010 VNĐ'000
Số dư đầu kỳ/năm	1.221.195	962.309	14.739.654	15.083.420
Tăng dự phòng trong kỳ/năm	68.941	258.886	2.555.076	246.595
Hoàn nhập	-	-	-	(590.361)
Số dư cuối kỳ/năm	1.290.136	1.221.195	17.294.730	14.739.654

11. Chi phí trả trước dài hạn

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Năm kết thúc 31/12/2010 VNĐ'000
Số dư đầu kỳ/năm	1.278.461	427.441
Tăng trong kỳ/năm	-	105.130
Kết chuyển từ sản phẩm dở dang	-	1.161.341
Phân bổ trong kỳ/năm	(223.068)	(415.451)
Số dư cuối kỳ/năm	1.055.393	1.278.461

12. Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại, thuần

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các khoản mục sau:		
Chi phí trích trước và các khoản dự phòng	8.021.371	6.547.706
Chênh lệch tạm thời phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu	11.739.813	14.589.912
	19.761.184	21.137.618

13. Vay và nợ ngắn hạn

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Vay ngắn hạn	489.712.183	363.443.049
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 17)	77.164.000	82.000.000
	566.876.183	445.443.049

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (một tháng)	Năm đáo hạn	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Khoản vay từ					
Trương Công Chính	VNĐ	1% - 1,5% (thuần)	2011	45.000.000	60.000.000
Trần Văn Thành	VNĐ	1% - 1,33% (thuần)	2011	11.567.463	11.950.000
Trần Minh Hòa	VNĐ	1,12%	2012	22.400.000	-
Trần Ngọc Nam (a)	VNĐ	1,67%	2011	30.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Mỹ Tân	VNĐ	1,7% – 2,5%	2011	3.000.000	15.000.000
Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam	VNĐ	1,7% – 2,5%	2011	3.000.000	3.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn (b)	VNĐ	1,5% - 1,58%	2011	313.000.000	244.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Thành Đô (c)	VNĐ	1,5% - 1,75%	2011	30.489.809	25.500.000
Ngân hàng Công thương Việt Nam-Chi nhánh Tây Sài Gòn (d)	VNĐ	1,5% - 1,96%	2011	11.254.911	3.993.049
Công ty cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (e)	VNĐ	1,58% - 1,83%	2012	20.000.000	-
				489.712.183	363.443.049

(a) Khoản vay được bảo đảm bằng 25 căn hộ tại Block 1- Khu phức hợp La Casa được hình thành trong tương lai với giá trị ước tính là 30.002 triệu VNĐ.

(b) Khoản vay này được bảo đảm bằng sản phẩm dở dang với giá trị ghi sổ là 421.474 triệu VNĐ (31/12/2010: 362.694 triệu VNĐ).

(c) Khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 7.010 triệu VNĐ (31/12/2010: 7.010 triệu VNĐ).

(d) Khoản vay này được bảo đảm bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các Thành viên Hội đồng Quản trị.

(e) Khoản vay này được bảo đảm bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các Thành viên Hội đồng Quản trị.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Thuế giá trị gia tăng	1.810.048	1.810.048
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.761.159	38.463.598
Thuế nhà thầu nước ngoài	60.859	72.153
Thuế thu nhập cá nhân	129.648	264.067
Thuế khác	10.164.989	10.164.988
	25.926.703	50.774.854

15. Chi phí phải trả

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng	71.218.780	72.214.512
Chi phí lãi vay	6.930.510	2.705.113
Chi phí khác	439.825	679.702
	78.589.115	75.599.327

16. Các khoản phải trả khác

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Tạm ứng từ các công ty liên quan	6.750.000	6.550.000
Tạm ứng từ các khách hàng của dự án bất động sản hợp tác dưới hình thức Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan (xem Thuyết minh 10 (f))	126.713.122	107.975.653
Tiền đặt cọc	3.612.000	5.734.240
Tiền tạm ứng từ hai cá nhân	51.450.000	51.450.000
Cổ tức phải trả	99.680	100.705
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	9.860	2.214
Phí bảo trì	14.211.712	11.391.681
Phải trả khác	1.310.293	6.001.099
	204.156.667	189.205.592

17. Vay và nợ dài hạn

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Vay dài hạn		
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn	152.000.000	179.000.000
▪ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn	-	35.000.000
	152.000.000	214.000.000
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(77.164.000)	(82.000.000)
Hoàn trả sau 12 tháng	74.836.000	132.000.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất (một tháng)	Năm đáo hạn	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Khoản vay từ					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	VNĐ	1,46% - 1,69%	2013	152.000.000	179.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Chợ Lớn	VNĐ	1% - 1,5%	2011	-	35.000.000
				152.000.000	214.000.000

(i) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Nam Sài Gòn có hạn mức tối đa là 400.000 triệu VNĐ được bảo đảm bằng sản phẩm dở dang có giá trị ghi sổ là 533.383 triệu VNĐ (31/12/2010: 467.959 triệu VNĐ). Khoản vay này được hoàn trả trong nhiều lần bắt đầu từ năm 2010 và sẽ được hoàn trả hết vào ngày 5 tháng 6 năm 2013.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, nợ tài chính với thời hạn thanh toán cố định hoặc được xác định trước có thời gian đáo hạn theo hợp đồng bao gồm các khoản thanh toán lãi ước tính như sau:

	Giá trị ghi sổ VNĐ'000	Dòng tiền theo hợp đồng VNĐ'000	Trong vòng 1 năm VNĐ'000	Từ 1 đến 2 năm VNĐ'000
Vay dài hạn	152.000.000	188.800.738	101.760.270	87.040.468

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn dựa trên giá trị hiện tại của dòng tiền từ nợ gốc và lãi được chiết khấu tại lãi suất thị trường là 1,69%/tháng vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 như sau:

	30/6/2011	
	Giá trị ghi sổ VNĐ'000	Giá trị hợp lý VNĐ'000
Vay dài hạn	152.000.000	152.000.000

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, 152 tỷ VNĐ vay dài hạn của Công ty chịu lãi suất biến động. Công ty chưa thiết lập chính sách để hạn chế sự biến động của lãi suất. Nếu lãi suất năm thay đổi 1% thì lợi nhuận của công ty sẽ giảm hoặc tăng một khoản tiền là 1.520 triệu VND.

18. Dự phòng trợ cấp thôi việc

Biến động dự phòng trợ cấp thôi việc trong năm như sau:

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Năm kết thúc 31/12/2010 VNĐ'000
Số dư đầu kỳ/năm	1.302.750	1.393.433
Trích lập dự phòng trong kỳ/năm	-	676.644
Sử dụng dự phòng trong kỳ/năm	(301.750)	(767.327)
Số dư cuối kỳ/năm	1.001.000	1.302.750

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên ("nhân viên đủ điều kiện") tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên và 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Trong giai đoạn kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã đóng 50 triệu VNĐ (31/12/2010: 99 triệu VNĐ) vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp và khoản này được ghi nhận vào chi phí nhân viên trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

19. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	30/6/2011		31/12/2010	
	Số cổ phần	**VNĐ'000**	**Số cổ phần**	**VNĐ'000**
Vốn cổ phần được duyệt	27.714.816	277.148.160	27.714.816	277.148.160
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160	27.714.816	277.148.160
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	27.714.816	277.148.160	27.714.816	277.148.160

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VNĐ. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Tại 30 tháng 6 năm 2011, thành phần cổ đông của Công ty như sau:

	Số cổ phần	**%**
Ông Võ Anh Tuấn	7.003.500	25,3%
Ông Trần Văn Thành	1.215.880	4,4%
Bà Phan Tiết Hồng Minh	2.001.000	7,2%
Bà Quách Thị Tú Anh	4.002.000	14,4%
Bà Nguyễn Kim Thanh	1.509.360	5,5%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Tín	1.610.000	5,8%
Các cổ đông khác	10.373.076	37,4%
	27.714.816	100%

20. Lợi ích của bên đối tác trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh

Công ty ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") với Công ty TNHH Thiên Bích ("TB") để phát triển một dự án bất động sản, trong đó Công ty và TB lần lượt góp 75% và 25% tổng chi phí đầu tư của dự án. Theo điều khoản phân chia lợi nhuận của HĐHTKD, Công ty và TB sẽ được chia lần lượt là 77,27% và 22,73% lợi nhuận phát sinh từ dự án bất động sản này. Công ty nắm quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của dự án này.

	30/06/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Vốn góp trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh		
▪ Quyền sử dụng đất	58.452.312	58.452.312
▪ Tiền mặt	2.500.000	2.500.000
	60.952.312	60.952.312
Chi phí được phân bổ từ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	(4.651.201)	(2.255.258)
	56.301.111	58.697.054

21. Tổng doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Tổng doanh thu bao gồm:

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	2.116.400	11.193.709
▪ Hợp đồng xây dựng	16.910.748	21.484.043
▪ Hoa hồng dịch vụ	4.965.978	4.475.020
▪ Bán hàng	1.480.234	-
	25.473.360	37.152.772
Trừ các khoản giảm trừ		
▪ Hàng bán bị trả lại	(1.694.000)	-
	23.779.360	37.152.772

22. Giá vốn hàng bán

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Tổng giá vốn hàng bán gồm		
▪ Chi phí đầu tư bất động sản	(20.377.698)	3.745.406
▪ Hợp đồng xây dựng	16.910.748	21.484.043
▪ Dịch vụ đã cung cấp	562.040	3.900
▪ Hàng hóa đã bán	1.480.234	-
	(1.424.676)	25.233.349

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Thu nhập lãi từ		
▪ Ngân hàng	168.437	835.921
▪ Các bên liên quan	3.005.778	4.373.716
▪ Bên thứ ba	-	11.584.321
Cổ tức	11.633	2.573.138
	3.185.848	19.367.096

24. Chi phí tài chính

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Chi phí lãi vay	12.576.041	12.409.025
Dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn	2.624.017	-
Lãi phạt do chậm thanh toán tiền mua thép	350.396	-
Chi phí lãi trên khoản phí bảo trì nhận từ khách hàng	1.793.343	-
Lãi phạt do chậm góp vốn vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	1.838.149	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	15.895	26.166
	19.197.841	12.435.191

25. Thu nhập khác

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Thu từ bán thanh lý tài sản cố định	448.707	-
Tiền bồi thường nhận được từ bên thứ ba do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	24.682.500
Thu từ thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	14.168.544	-
Thu từ chuyển nhượng đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty	5.570.000	-
Thu nhập khác	1.541.531	1.209.939
	21.728.782	25.892.439

26. Chi phí khác

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Giá trị còn lại của tài sản cố định được thanh lý	392.730	-
Tiền đặt cọc cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị bên thứ ba vi phạm	-	4.061.900
Chi phí liên quan tới việc thanh lý Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang An	1.077.773	-
Chi phí của phần đất ngoài ranh thuộc các dự án dân cư của Công ty được chuyển nhượng	2.898.572	-
Chi phí khác	2.584	45.595
	4.371.659	4.107.495

27. Chi phí thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Chi phí thuế hiện hành		
Kỳ hiện hành	331.024	7.290.619
	331.024	7.290.619
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	1.376.434	(438.074)
	1.376.434	(438.074)
Chi phí thuế thu nhập	1.707.458	6.852.545

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Lợi nhuận trước thuế	3.555.356	28.445.156
Thuế theo thuế suất của Công ty	888.839	7.111.289
Chi phí không được khấu trừ thuế	821.527	384.541
Thu nhập không bị tính thuế	(2.908)	(643.285)
	1.707.458	6.852.545

(c) Thuế suất áp dụng

Theo các điều khoản trong Luật thuế Thu nhập, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế suất thuế thu nhập là 25% lợi nhuận chịu thuế.

28. Lãi trên cổ phiếu

(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty là 4.244 triệu VNĐ (giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2010 là và 21.593 triệu VNĐ) và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 27.714.816 cổ phiếu (giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2010 là 22.239.402 cổ phiếu), được tính như sau:

(ii) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	4.243.841	21.592.611

(iii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 Cổ phiếu	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 Cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành vào đầu kỳ	27.714.816	20.064.465
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phát hành trong kỳ	-	2.156.890
Ảnh hưởng của số cổ phiếu quỹ tái phát hành trong kỳ	-	18.047
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong kỳ	27.714.816	22.239.402

29. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Tại và trong giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011. ngoài các số dư được trình bày ở Thuyết minh 10 trong báo cáo tài chính giữa niên độ. Công ty có các số dư và giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Phải thu khác		
Phải thu lãi tiền cho vay		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	224.813	-
Phải thu khác		
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	419.377	-
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	180.049	-
▪ Công ty Cổ phần Vạn Phú Hưng - công ty liên quan	86.613	84.640
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	2.131	55.000
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	113.314	-
Tạm ứng		
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc và thành viên HĐQT	-	6.150.200
▪ Ông Vũ Ngọc Nam – Thành viên HĐQT	250.000	250.000
▪ Ông Nguyễn Nam Hùng – Thành viên HĐQT	50.000	50.000
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng giám đốc	6.112.550	-
Các khoản phải thu		
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	320.912	3.588
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	479.168	210.197
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng Giám đốc	201.365	201.365
▪ Bà Trần Thu Oanh – Phó Tổng giám đốc	2.091.710	2.091.710

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Trả trước cho nhà cung cấp		
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	36.358.850	7.272.212
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	12.420.171	57.501.623
▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới – công ty liên quan	2.631.737	938.909
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	515.286	515.286
▪ Công ty Cổ phần Nhật Khanh – công ty liên quan	15.315.744	15.496.567
Các khoản phải trả		
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	-	2.098.653
Phải trả khác		
▪ Ông Trương Thành Nhân – Tổng giám đốc và Thành viên Hội đồng quản trị	55.471	-
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng – công ty liên quan	4.000.000	4.000.000
▪ Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh - công ty liên quan	2.200.000	2.200.000
▪ Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng – công ty liên quan	550.000	350.000
▪ Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận – công ty liên quan	126.713.122	107.975.653

29. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch phát sinh trong kỳ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Ông Võ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Công ty hoàn trả tiền mượn	-	14.900.000
Ông Trần Văn Thành	Cổ đông lớn	Cho Công ty vay	-	59.250.000
		Công ty hoàn trả tiền vay và mượn	382.537	55.900.000
		Công ty hoàn trả tiền lãi vay	866.496	745.222
		Công ty nhận tiền bồi thường vi phạm hợp đồng	-	8.152.500
Ông Vũ Ngọc Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Thu từ thanh lý tài sản	30.035	-
Ông Nguyễn Nam Hùng	Thành viên Hội đồng Quản trị và Cổ đông	Công ty chi trả cổ tức	-	4.950
Ông Trương Thành Nhân	Tổng Giám đốc và Thành viên Hội đồng quản trị	Chi trả cổ tức	-	4.050
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	6.150.199	-
		Thu hộ công ty tiền bán đất ngoài ranh	5.570.000	-
Bà Trần Thu Oanh	Phó Tổng giám đốc	Nhận tạm ứng từ công ty	6.188.550	-
		Hoàn trả tạm ứng cho Công ty	76.000	-
		Công ty thu tiền mua căn hộ	243.571	-
Công ty Cổ phần Phú Mỹ Thuận	Công ty liên quan	Thu nhập lãi tiền cho vay	13.326	2.339.563
		Các khoản thu hộ	32.339.185	11.421.174
		Trả tiền cho các khoản thu hộ	13.588.391	23.924.977
		Công ty cho vay	1.300.000	43.150.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	1.300.000	30.173.277
		Chi trả tiền góp vốn trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	13.763.032	5.166.190
		Tiền thi công	72.583.792	-

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2011 đến 30/6/2011 VNĐ'000	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2010 đến 30/6/2010 VNĐ'000
Công ty TNHH Bất động sản Phát Hưng	Công ty liên quan	Hoa hồng	3.917.402	226.250
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	7.000.000
		Thu nhập lãi tiền cho vay	-	715.670
		Thu nhập cổ tức	-	2.295.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Mới	Công ty liên quan	Hoa hồng	324.830	-
		Công ty cho vay	3.000.000	29.150.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	50.740.387
		Thu nhập lãi tiền cho vay	-	7.014.612
		Thanh lý hợp đồng mua căn hộ	7.245.344	5.025.960
		Công ty mua căn hộ chung cư Sài Gòn Mới	611.160	-
		Công ty trả tiền mua căn hộ chung cư Sài Gòn Mới	150.000	-
		Tiền thuê VP. phí gởi xe phải thu	113.314	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thuận Hưng	Công ty liên quan	Công ty cho vay	-	20.760.000
		Hoàn trả tiền vay cho Công ty	-	14.900.000
		Tiền thi công phải trả	22.682.929	-
		Tiền thuê văn phòng, phí gởi xe chi hộ phải thu	180.049	-
		Bán tài sản cố định và công cụ	-	5.800
Công ty Cổ phần Kim Cương Xanh	Công ty liên quan	Chi trả tiền phí vận hành quản lý	942.098	-
		Tiền điện. tiền thanh lý tài sản. phí giữ xe phải thu	327.815	-
Công ty Cổ phần Quản lý Việt Hưng	Công ty liên quan	Cho Công ty tạm ứng	2.000.000	-
		Công ty hoàn trả tạm ứng	1.800.000	-
		Thu tiền thuê văn phòng	419.377	-
		Phí tư vấn và giám sát phải trả	6.386.020	2.082.308
Công ty Cổ phần Nhật Khanh	Công ty liên quan	Tiền thi công phải trả	154.700	2.175.530
		Thu lại tiền tạm ứng thi công	200.000	-
Hội đồng quản trị		Tiền lương và thưởng	910.950	576.060

30. Các cam kết

(a) Thuê

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	30/6/2011 VNĐ'000	31/12/2010 VNĐ'000
Trong vòng một năm	2.724.318	3.720.766
Trong vòng hai đến năm năm	2.483.679	5.403.761
	5.207.997	9.124.527

(b) Nghĩa vụ xây dựng

Công ty cam kết xây dựng nhà ở trên đất mà quyền sử dụng được chuyển giao cho khách hàng theo hợp đồng. Khách hàng được quyền lựa chọn nhà thầu phụ để xây dựng. Nghĩa vụ xây dựng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính cho đến khi Công ty ký hợp đồng xây dựng riêng với khách hàng. và theo đó doanh thu và chi phí xây dựng sẽ được ghi nhận dựa trên phương pháp phần trăm hoàn thành.

Người lập:

Lê Thị Hồng Phượng
Kế toán trưởng

Người duyệt:

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Trương Thành Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2011