



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

**Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các báo cáo tài chính hợp nhất quý II năm 2011**

Ngày 30 tháng 06 năm 2011

www.phatdat.com.vn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 29

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 06 năm 2011 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 07 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 04 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 05 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 01 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 02 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 08 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

04 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

04 tháng 05 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 09 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

03 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 01 năm 2011

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên
Bà Trần Thị Hường	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

- 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 các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hệ thống kế toán đã được đăng ký. 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 đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính hợp nhất này kèm thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cùng với báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2011.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Văn Đạt
Chủ tịch

Ngày 01 tháng 08 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ II - 2011
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.810.052.523.068	3.592.477.042.738
111	I. Tiền	4	11.575.719.302	21.916.153.792
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		232.684.454.546	173.133.472.097
131	1. Phải thu khách hàng	5	164.306.879.576	110.297.355.623
132	2. Trả trước cho người bán	6	67.852.079.428	62.411.711.205
135	3. Các khoản phải thu khác		1.277.820.705	1.176.730.432
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(752.325.163)	(752.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	7	3.563.170.131.207	3.386.433.318.083
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.622.218.013	10.994.098.766
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		244.348.001	1.521.404.124
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.894.967.453	9.410.706.642
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		482.902.559	61.988.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		432.764.048.589	465.781.666.090
220	I. Tài sản cố định		325.405.893.868	317.413.545.303
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	6.129.137.148	6.623.699.210
222	Nguyên giá		11.598.958.790	11.598.958.790
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.469.821.642)	(4.975.259.580)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	224.503.895.540	224.538.234.256
228	Nguyên giá		228.295.241.081	227.701.572.331
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(3.791.345.541)	(3.163.338.075)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	94.772.861.180	86.251.611.837
240	II. Bất động sản đầu tư	11	14.575.881.992	55.616.921.191
241	1. Nguyên giá		15.026.682.470	57.042.996.106
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(450.800.478)	(1.426.074.915)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		45.000.000.000	45.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	45.000.000.000	45.000.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		47.782.272.729	47.751.199.596
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		462.272.729	431.199.596
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.242.816.571.657	4.058.258.708.828

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.819.180.876.514	2.642.635.802.245
310	I. Nợ ngắn hạn		411.495.554.297	474.371.397.028
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	105.000.000.000	120.000.000.000
312	2. Phải trả người bán		16.350.762.402	30.421.131.186
313	3. Người mua trả tiền trước	15	210.743.926.475	196.088.910.304
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	936.781.396	62.141.600.438
315	5. Phải trả người lao động			3.500.000
316	6. Chi phí phải trả	17	47.039.302.270	38.460.633.607
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	19.948.258.256	26.149.816.825
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		11.476.523.498	1.105.804.668
330	II. Nợ dài hạn		2.407.685.322.217	2.168.264.405.217
333	1. Phải trả dài hạn khác	19	43.427.755.217	43.274.255.217
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	2.363.825.000.000	2.124.539.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		432.567.000	451.150.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21.1	1.422.314.107.447	1.414.270.391.039
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.422.314.107.447	1.414.270.391.039
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		48.742.334.076	15.861.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		24.371.250.000	7.930.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		35.200.523.371	76.478.806.963
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		1.321.587.696	1.352.515.544
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.242.816.571.657	4.058.258.708.828

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 08 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	115.929.988.921	800.710.554.624	118.522.115.235	964.947.274.866
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(77.701.920.456)	(641.035.070.898)	(79.090.166.950)	(732.313.042.034)
20	3. Lợi nhuận gộp		38.228.068.465	159.675.483.726	39.431.948.285	232.634.232.832
21	4. Doanh thu tài chính	23.2	94.021.314	55.740.714	183.501.163	101.407.998
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(1.057.342.806) (1.057.342.806)	(1.149.074.791) (311.680.000)	(1.944.571.006) (1.908.773.506)	(2.007.954.791) (1.170.560.000)
24	6. Chi phí bán hàng		(3.352.036.293)	(2.925.872.395)	(9.413.574.604)	(3.398.179.220)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(8.892.511.535)	(7.150.555.756)	(17.144.930.595)	(14.271.387.803)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		25.020.199.145	148.505.721.498	11.112.373.243	213.058.119.016
31	9. Thu nhập khác	26	362.155.698	100.587.905	382.186.130	467.212.632
32	10. Chi phí khác	26	(638.330.808)	(547.211.201)	(1.196.362.189)	(1.788.015.266)
40	11. Lợi nhuận khác	26	(276.175.110)	(446.623.296)	(814.176.059)	(1.320.802.634)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		24.744.024.035	148.059.098.202	10.298.197.184	211.737.316.382
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(2.881.235.475)	(37.377.219.136)	(2.881.235.475)	(53.436.356.947)
60 61 62	14. Lợi nhuận thuần sau thuế Phân bổ cho: 14.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số 14.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		21.862.788.560 (30.927.848) 21.893.716.408	110.681.879.066 (26.433.500) 110.708.312.566	7.416.961.709 (58.416.415) 7.475.378.124	158.300.959.435 (53.020.789) 158.353.980.224
80	15. Lãi trên cổ phiếu	21.3	168	850	57	1.216

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 08 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ II - 2011
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II – Năm nay	Quý II – Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		24.744.024.035	148.059.098.202
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9, 10	1.407.784.511	1.276.091.832
03	Các khoản dự phòng			
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(23.717.807.208)	(55.740.714)
06	Chi phí lãi vay	24	983.639.555	311.680.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.417.640.893	149.591.129.320
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(13.784.703.093)	(41.345.611.621)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(61.968.789.109)	485.530.518.965
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		10.796.984.017	(675.983.979.778)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.245.982.990	(2.859.387.559)
13	Tiền lãi vay đã trả		(115.751.663.570)	(34.240.134.929)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.1	(64.427.624.864)	
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		3.192.416.195	2.029.487.425
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.317.781.170)	(322.080.952)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(239.597.537.711)	(117.600.059.129)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(9.114.918.093)	(210.472.727)
22	Tiền thu từ chuyển nhượng tài sản cố định		15.000.000.000	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Lãi tiền gửi nhận được		94.021.314	55.740.714
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		5.979.103.221	(154.732.013)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		429.286.000.000	377.921.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(205.000.000.000)	(118.699.998.742)
37	Cổ tức đã trả	21.1	(1.008.000.000)	(104.160.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		223.278.000.000	155.061.001.258

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ II - 2011(tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II – Năm nay	Quý II – Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong quý		(10.340.434.490)	37.306.210.116
60	Tiền đầu quý		21.916.153.792	2.884.847.845
70	Tiền cuối quý	4	11.575.719.302	40.191.057.961



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 08 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 07 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 04 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 05 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 01 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 02 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 08 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

04 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

04 tháng 05 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 09 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

03 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 01 năm 2011

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

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

Số lượng công nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2011 là 123 (Ngày 31 tháng 03 năm 2011: 126).

Nhóm Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), một công ty con là Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi ("PDQN") và một công ty liên kết là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương (PDAD).

PDQN là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 3 tháng 12 năm 2008. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty sở hữu 95,24% vốn cổ phần của PDQN.

Hoạt động chính của PDQN là kinh doanh mua bán bất động sản; kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch và spa; dịch vụ du lịch.

Văn phòng đăng ký của PDQN tọa lạc tại 224 Phan Bội Châu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 áp dụng được đăng ký của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

Nhóm Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

2.5 *Cơ sở hợp nhất các báo cáo tài chính*

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các báo cáo tài chính của công ty con vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập theo cùng quý và năm tài chính với Công ty, theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa công ty con và Công ty.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày mà Nhóm Công ty thực sự sở hữu quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Trong trường hợp Nhóm Công ty không còn sở hữu quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Nhóm Công ty vẫn còn sở hữu quyền kiểm soát.

Số dư của các tài khoản trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này đã được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được sở hữu bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và cũng được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Nhóm Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Việc mua lại phần lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mở rộng quyền sở hữu của Nhóm Công ty, theo đó, phần chênh lệch giữa giá mua và giá trị sổ sách của phần được mua trong tài sản thuần được ghi nhận như khoản lợi thế thương mại.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2011.

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình 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 khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình 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 khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của các quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của các quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng của các nó. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn là quyền sử dụng đất đã thuê và được khấu trừ theo thời hạn thuê, còn quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không được khấu trừ.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ 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:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm vi tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao hoặc khấu trừ được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao hoặc khấu trừ nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.8 Bất động sản đầu tư

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 bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa	50 năm
---------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

3.8 *Bất động sản đầu tư (tiếp theo)*

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

Việc chuyển đổi từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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 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.

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

3.11 *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 biểu quyết ở đơn vị 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 tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết 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 nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

3.12 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước 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.

3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho người lao động được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên. Quỹ này được phân loại lại thành khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như trình bày tại Thuyết minh số 3.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

3.17 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu từ việc cho thuê 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.

Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Nhóm Công ty được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người đi thuê sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

Các khoản tiền được nhận thêm để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Doanh thu từ bán bất động sản đã hoàn thành

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

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.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 trả 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 trả 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay khi 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 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 trả 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 trả 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 hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Tiền mặt	411.789.017	453.176.031
Tiền gửi ngân hàng	11.163.930.285	21.462.977.761
TỔNG CỘNG	11.575.719.302	21.916.153.792

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Phải thu khách hàng từ việc bán căn hộ thuộc dự án The EverRich 1	163.861.503.247	86.618.501.216
Phải thu khách hàng từ việc bán đất nền dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi		23.532.880.000
Khác	445.376.329	145.974.407
TỔNG CỘNG	164.306.879.576	110.297.355.623

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán thể hiện các khoản ứng trước không tính lãi suất cho các nhà thầu xây dựng các dự án của Nhóm Công ty, chủ yếu cho dự án The EverRich 2 và The EverRich 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
7.1 Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
7.2 Bất động sản (*)	3.562.609.837.319	3.385.873.024.195
Trong đó: Giá trị quỹ đất	<u>2.858.956.531.041</u>	<u>2.724.911.797.684</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.563.170.131.207</u>	<u>3.386.433.318.083</u>

(*) Bất động sản chủ yếu bao gồm các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Dự án The EverRich 2	2.030.650.239.914	1.901.813.188.247
Dự án The EverRich 3	1.236.420.613.195	1.177.494.478.737
Dự án Nhà Bè	214.752.120.574	214.750.103.022
Dự án Long Thạnh Mỹ	80.786.863.636	75.314.863.636
Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi		16.500.390.553
TỔNG CỘNG	<u>3.562.609.837.319</u>	<u>3.385.873.024.195</u>

Giá trị bất động sản tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2011 chủ yếu là giá trị quỹ đất mà Công ty đã thanh toán xong tiền bồi thường đền bù cho khách hàng và các chi phí thiết kế xây dựng dự án, cụ thể như sau:

	VNĐ		
	Chi phí bồi thường, giải tỏa đất (giá trị quỹ đất)	Chi phí thiết kế xây dựng	Tổng giá trị
Dự án The EverRich 2	1.397.879.680.484	632.770.559.430	2.030.650.239.914
Dự án The EverRich 3	1.166.084.003.183	70.336.610.012	1.236.420.613.195
Dự án Nhà Bè	214.212.347.374	539.773.200	214.752.120.574
Dự án Long Thạnh Mỹ	80.780.500.000	6.363.636	80.786.863.636
TỔNG CỘNG	<u>2.858.956.531.041</u>	<u>703.653.306.278</u>	<u>3.562.609.837.319</u>

Toàn bộ quyền sử dụng đất của dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 20).

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

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án này đang triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D. Các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc, hoàn tất tầng hầm và đang trong giai đoạn xây dựng phần thân của 2 khối B và C đến tầng thứ 4. Ngoài ra, Khu nhà mẫu và Văn phòng Dịch vụ Quản lý đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ ngày 18 tháng 9 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Nhóm Công ty đã bồi thường tổng cộng hơn 76% diện tích của toàn bộ dự án. Đồng thời, Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iii) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí 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.

(iv) Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án Long Thạnh Mỹ tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(v) Dự án khu dân cư Phan Đình Phùng - Quảng Ngãi

Dự án này tọa lạc tại Phường Chánh Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, trên phần diện tích 154.892 m², được phê duyệt để phát triển khu dân cư bao gồm 292 nền nhà liên kế; 108 nền nhà biệt thự và Khu Thương mại và Dịch vụ.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã bàn giao toàn bộ dự án này cho khách hàng.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011(tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu quý	860.000.000	2.855.866.525	7.883.092.265	11.598.958.790
Mua trong quý				
Số cuối quý	860.000.000	2.855.866.525	7.883.092.265	11.598.958.790
Trong đó:				
Đã khấu hao hết		498.571.690	32.000.000	530.571.690
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu quý	(111.615.067)	(1.528.876.115)	(3.334.768.398)	(4.975.259.580)
Khấu hao trong quý	(8.600.001)	(156.396.851)	(329.565.210)	(494.562.062)
Số cuối quý	(120.215.068)	(1.685.272.966)	(3.664.333.608)	(5.469.821.642)
Giá trị còn lại:				
Số đầu quý	748.384.933	1.326.990.410	4.548.323.867	6.623.699.210
Số cuối quý	739.784.932	1.170.593.559	4.218.758.657	6.129.137.148

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011(tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu quý	227.634.402.271	67.170.060	227.701.572.331
Mua trong quý		593.668.750	593.668.750
Số cuối quý	227.634.402.271	660.838.810	228.295.241.081
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu quý	(3.136.359.840)	(26.978.235)	(3.163.338.075)
Khấu trừ trong quý	(588.067.470)	(39.939.996)	(628.007.466)
Số cuối quý	(3.724.427.310)	(66.918.231)	(3.791.345.541)
Giá trị còn lại:			
Số đầu quý	224.498.042.431	40.191.825	224.538.234.256
Số cuối quý	223.909.974.961	593.920.579	224.503.895.540
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản thế chấp</i>			
<i>(Thuyết minh số 20)</i>	109.434.845.831		109.434.845.831

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

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Đường Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;
- Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị tổng cộng là 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Nhóm Công ty đã mua thông qua hình thức đấu giá với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009; và
- Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 109.434.845.831 VNĐ tọa lạc tại Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam. Đây là khu đất mà Nhóm Công ty đã mua thông qua hình thức đấu giá với thời hạn 50 năm kể từ ngày 29 tháng 2 năm 2008.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối quý	VNĐ Số đầu quý
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh (*)	31.027.178.526	30.781.059.095
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Khu nghỉ dưỡng Hội An	30.456.856.051	22.189.270.496
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	1.980.808.082
Tòa nhà Văn phòng An Dương Vương	833.825.000	827.900.000
Khác	474.193.521	472.574.164
TỔNG CỘNG	94.772.861.180	86.251.611.837

(*) Vào ngày 25 tháng 11 năm 2010, Nhóm Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh từ Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011(tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư thể hiện phần diện tích tầng hầm của tòa nhà The EverRich 1 mà Công ty sử dụng để cho thuê.

VNĐ

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu quý	57.042.996.106
Chuyển nhượng trong quý	(42.016.313.636)
Số cuối quý	15.026.682.470

Giá trị khấu trừ lũy kế:

Số đầu quý	(1.426.074.915)
Khấu hao trong quý	(285.214.983)
Chuyển nhượng trong quý	1.260.489.420
Số cuối quý	(450.800.478)

Giá trị còn lại:

Số đầu quý	55.616.921.191
Số cuối quý	14.575.881.992

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Nhóm Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 30 tháng 06 năm 2011. Tuy nhiên, với tình hình hiện tại của thị trường bất động sản, Nhóm Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2011, Công ty sở hữu 95,24% vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (PĐQN). PĐQN là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 3 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động chính của PĐQN là kinh doanh mua bán bất động sản; kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch và spa; dịch vụ du lịch.

Văn phòng đăng ký của PĐQN tọa lạc tại 224 Phan Bội Châu, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

VNĐ

	Số cuối quý	Số đầu quý
	%	%
	Số tiền	Số tiền
Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD)	48,00% 45.000.000.000	48,00% 45.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011(tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 06 năm 2009.

Văn phòng đăng ký của PĐAD tọa lạc tại Tầng 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.

PĐAD là một công ty mới thành lập và đang trong giai đoạn trước hoạt động. Do đó, phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của PĐAD là không đáng kể.

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Ký quỹ cho Dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	47.320.000.000	47.320.000.000
TỔNG CỘNG	47.320.000.000	47.320.000.000

14. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Trái phiếu (*)	105.000.000.000	120.000.000.000

(*) Trái phiếu

Trong năm 2010, Nhóm Công ty đã phát hành trái phiếu thời hạn một năm với tổng giá trị là 120.000.000.000 VNĐ với mệnh giá mỗi trái phiếu là 1.000.000.000 VNĐ để tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Mệnh giá và lãi trái phiếu với mức lãi suất là 16,5%/năm sẽ được hoàn trả cho trái chủ một lần vào các ngày đáo hạn từ 27 tháng 8 năm 2011 đến ngày 9 tháng 9 năm 2011.

Tuy nhiên vào ngày 10 tháng 5 năm 2011, Công ty đã thỏa thuận mua lại một phần giá trị trái phiếu với giá trị 15.000.000.000 VNĐ đúng bằng mệnh giá đã phát hành.

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Số dư này thể hiện số tiền Nhóm Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án The EverRich 2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011(tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27)	(256.282.110)	61.290.107.279
Thuế thu nhập cá nhân	1.193.063.506	851.493.159
TỔNG CỘNG	936.781.396	62.141.600.438

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Chi phí cho các dự án	44.743.797.449	31.257.103.607
Chi phí lãi vay	1.598.438.371	7.042.460.000
Các khoản khác	697.066.450	161.070.000
TỔNG CỘNG	47.039.302.270	38.460.633.607

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ dự án The EverRich 1	17.373.657.655	17.376.315.535
Thuế TNCN giữ lại của cổ đông		6.434.153.000
Khác	2.574.600.601	2.339.348.290
TỔNG CỘNG	19.948.258.256	26.149.816.825

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận hợp tác đầu tư - dự án Nhà Bè	28.000.000.000	28.000.000.000
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	15.427.755.217	15.274.255.217
TỔNG CỘNG	43.427.755.217	43.274.255.217

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011(tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Trái phiếu chuyển đổi (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
Trái phiếu phát hành (ii)	1.342.000.000.000	1.002.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (iii)	571.825.000.000	672.539.000.000
TỔNG CỘNG	2.363.825.000.000	2.124.539.000.000

i. Trái phiếu chuyển đổi

Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông vào ngày 26 tháng 11 năm 2009, Nhóm Công ty đã được chấp thuận để phát hành 500.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Các trái phiếu này đều có thể được:

- Chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The EverRich 2 theo giá được thỏa thuận trước trong vòng 6 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- Chuyển đổi thành cổ phiếu PDR phổ thông với thời điểm chính thức chuyển đổi là vào chiều ngày 31/12/2010, giá cổ phiếu dùng để chuyển đổi chính thức sẽ tương đương 75% giá trung bình của 10 phiên giao dịch liên tiếp (từ ngày 20/12/2010 đến ngày 31/12/2010) của cổ phiếu PDR; nếu sau thời hạn trên các trái phiếu không chuyển đổi thành cổ phiếu sẽ được hưởng lãi suất 14.5%/năm; hoặc
- Hoàn trả lại vốn gốc vào cuối năm thứ ba. Tiền lãi trả định kỳ theo thỏa thuận với lãi suất bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 4% mỗi năm hoặc bằng lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng Đông Á.

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2011, Công ty đã phát hành 450.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Đông Á. Tuy nhiên từ ngày 01/01/2011, các Trái phiếu này đã hết điều kiện chuyển đổi thành cổ phiếu PDR phổ thông và trở thành Trái phiếu dự án.

ii. Trái phiếu phát hành

Theo các Biên bản họp Hội đồng Quản trị, Công ty đã được phê duyệt phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2 & 3. Các trái phiếu này đều có thể được:

- Chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The EverRich 2 theo giá được thỏa thuận trước trong vòng 36 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- Nhận lãi trái phiếu cuối mỗi quý (90 ngày) kể từ ngày chuyển tiền đợt đầu tiên và hoàn trả gốc trái phiếu vào ngày đáo hạn.

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2011, Công ty đã phát hành:

- Trái phiếu với tổng số tiền là 232.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ với thời hạn là 2 năm kể từ ngày phát hành cho Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc; và
- Trái phiếu với tổng số tiền là 160.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 2.000.000.000 VNĐ với thời hạn là 3 năm kể từ ngày phát hành cho Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc; và
- Trái phiếu với tổng số tiền là 570.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 2.000.000.000 VNĐ với thời hạn 3 năm kể từ ngày phát hành cho Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín; và
- Trái phiếu với tổng số tiền là 380.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 2.000.000.000 VNĐ với thời hạn 3 năm kể từ ngày phát hành cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

iii. Vay dài hạn từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Nhóm Công ty bao gồm The EverRich 2 và 3 và tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối quý VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	34.050.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2013	24,2%/năm từ ngày 15 tháng 06 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	189.083.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 01 năm 2011	57.211.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	106.308.000.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	23.187.000.000	5 năm kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	83.486.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2012	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H.0077/13 ngày 26 tháng 5 năm 2009	78.500.000.000	10 năm kể từ ngày 26 tháng 5 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 26 tháng 8 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
TỔNG CỘNG	571.825.000.000			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ Tổng cộng
Cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2011						
Số đầu quỹ	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	223.775.332.317	1.561.566.916.393
Lợi nhuận thuần trong quỹ						
Công bố và chi trả cổ tức Phân phối các quỹ					(14.422.275.354)	(14.422.275.354)
Thù lao Hội đồng Quản trị					(129.697.250.000)	(129.697.250.000)
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi					(177.000.000)	(177.000.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 03 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	76.478.806.963	1.414.270.391.039
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2011						
Số dư vào ngày 31 tháng 03 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	76.478.806.963	1.414.270.391.039
Lợi nhuận thuần trong quỹ					21.893.716.408	21.893.716.408
Chi trả cổ tức					(1.008.000.000)	(1.008.000.000)
Phân phối các quỹ			32.881.000.000	16.441.000.000	(49.322.000.000)	(1.046.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị					(1.046.000.000)	(1.046.000.000)
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi					(11.796.000.000)	(11.796.000.000)
Số dư vào ngày 30 tháng 06 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	35.200.523.371	1.422.314.107.447

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối quý Cổ phiếu	Số đầu quý Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
Cổ phiếu phổ thông	130.200.000	130.200.000

21.3 Lãi trên cổ phiếu

	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (VNĐ)	21.893.716.408	110.708.312.566
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)	130.200.000	130.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	<u>168</u>	<u>850</u>

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Doanh thu thuần từ bán căn hộ		799.906.463.578
Doanh thu thuần từ bán khu thương mại của dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	46.081.017.221	
Doanh thu thuần từ bán bất động sản đầu tư	69.545.658.887	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	303.312.813	804.091.046
TỔNG CỘNG	<u>115.929.988.921</u>	<u>800.710.554.624</u>

22.2 Doanh thu tài chính

	VNĐ	
	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Lãi tiền gửi	93.366.514	55.740.714
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	654.800	
TỔNG CỘNG	<u>94.021.314</u>	<u>55.740.714</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011(tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Giá vốn căn hộ		641.035.070.898
Giá vốn đất nền dự án	32.451.746.321	
Giá vốn bất động sản đầu tư	45.921.872.993	
Giá vốn dịch vụ cung cấp	(671.698.858)	
TỔNG CỘNG	77.701.920.456	641.035.070.898

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Chi phí lãi vay	1.057.342.806	311.680.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện		837.394.791
TỔNG CỘNG	1.057.342.806	1.149.074.791

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Thu nhập khác	362.155.698	100.587.905
Phí tiện ích thu từ các nhà thầu		10.834.405
Thu nhập từ lãi trả chậm		35.713.000
Thu tiền phạt hợp đồng	344.000.000	
Thu nhập khác	18.155.698	54.040.500
Chi phí khác	638.330.808	547.211.201
Chi phí khấu hao tài sản cố định	628.196.884	547.174.230
Chi phí khác	10.133.924	36.971
GIÁ TRỊ THUẦN	(276.175.110)	(446.623.296)

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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

26.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của quý hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011(tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	VNĐ	
	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	24.744.024.035	148.059.098.202
Chi phí không được khấu trừ khác		894.674.836
Chuyển lỗ từ quý I – 2011 sang	(13.868.566.935)	
Chuyển lỗ sang quý sau	649.484.799	555.103.506
Thu nhập chịu thuế ước tính	11.524.941.899	149.508.876.544
Chi phí thuế TNDN ước tính	2.881.235.475	37.377.219.136
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	61.290.107.279	47.173.425.834
Thuế TNDN đã nộp trong quý	(64.427.624.864)	
Thuế TNDN phải nộp cuối quý	(256.282.110)	84.550.644.970

26.2 Thuế TNDN hoãn lại

Không có chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa cơ sở tính thuế TNDN và giá trị ghi sổ vào ngày 30 tháng 06 năm 2011. Do đó, Nhóm Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả.

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ với các công ty có liên quan, hoặc thông qua nhà đầu tư/có quan hệ với nhà đầu tư hoặc họ có chung nhà đầu tư và do đó được xem như các bên liên quan.

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong quý bao gồm:

				VNĐ
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch trong quý	Phải thu, (phải trả) cuối kỳ kế toán
Ông Nguyễn Văn Toàn	Bên liên quan	Trả tiền lãi trái phiếu	7.154.927.484	
Bà Võ Thị Liên	Bên liên quan	Trả tiền lãi trái phiếu	5.334.502.924	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II - 2011(tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

28. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2011, Nhóm Công ty có khoản cam kết theo hợp đồng đã ký kết với số tiền là 505.543.092.914 VNĐ (31 tháng 12 năm 2010: 324.087.907.125 VNĐ) là chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình đang xây dựng dở dang.

Ngoài ra, Nhóm Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (31 tháng 12 năm 2010: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, là một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam.

29. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu tương ứng trong các báo cáo tài chính của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính hợp nhất quý II năm 2011.

30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất quý II năm 2011.



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 08 năm 2011

THE EVER RICH

126 (6th Floor - Hung Vuong Plaza) Hung Vuong Str., Ward 12, Dist. 5, HCMC
Tel: 84 8 2222 0468 - Fax: 84 8 2222 0505
Email: info@phatdat.com.vn
www.phatdat.com.vn