PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2011

www.phatdat.com.vn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc
và
Các báo cáo tài chính riêng quý III năm 2011

Ngày 30 tháng 09 năm 2011

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 35

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, là một công ty cổ phần được thành lập 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 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011

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

Thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và 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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Tạ Ngọc Thành	Thành viên	bổ nhiệm ngày16 tháng 4 năm 2011
Ông Bùi Trí Dũng	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Hường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2011

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý III kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011.

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý III kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của công ty con và công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 12 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 9 năm 2011 và cho kỳ kế toán quý III kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2011 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III - 2011
vào ngày 30 tháng 9 năm 2011

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2011	30 tháng 6 năm 2011
100	**A TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.031.353.744.660**	**3.871.315.224.705**
110	***I. Tiền***	***4***	***11.742.303.092***	***11.470.473.795***
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***242.924.286.260***	***262.945.237.110***
131	1. Phải thu khách hàng		137.502.117.469	164.306.879.576
132	2. Trả trước cho người bán	5	67.708.972.076	67.852.079.428
135	3. Các khoản phải thu khác	6	38.465.521.878	31.538.603.269
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(752.325.163)	(752.325.163)
140	***III. Hàng tồn kho***	***7***	***3.763.974.462.995***	***3.594.098.570.751***
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***12.712.692.313***	***2.800.943.049***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		290.656.822	244.348.001
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.709.898.739	1.817.410.379
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	24.1	6.540.845.483	256.282.110
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		171.291.269	482.902.559
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**327.740.434.410**	**326.432.726.972**
220	***I. Tài sản cố định***		***187.880.846.202***	***189.074.572.251***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	4.454.398.486	6.129.137.148
222	Nguyên giá		8.227.958.790	11.598.958.790
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.773.560.304)	(5.469.821.642)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	118.549.897.640	118.629.429.974
228	Nguyên giá		118.860.395.250	118.860.395.250
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(310.497.610)	(230.965.276)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	64.876.550.076	64.316.005.129
240	***II. Bất động sản đầu tư***	**11**	***14.498.424.866***	***14.575.881.992***
241	1. Nguyên giá		15.026.682.470	15.026.682.470
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(528.257.604)	(450.800.478)
250	***III. Đầu tư tài chính dài hạn***	**12**	***75.000.000.000***	***75.000.000.000***
251	1. Đầu tư vào công ty con		30.000.000.000	30.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		45.000.000.000	45.000.000.000
260	***III. Tài sản dài hạn khác***		***50.361.163.342***	***47.782.272.729***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.041.163.342	462.272.729
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	47.320.000.000
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.359.094.179.070**	**4.197.747.951.677**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2011

VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*30 tháng 9 năm 2011*	*30 tháng 6 năm 2011*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.940.616.091.609**	**2.771.865.598.168**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***305.097.269.392***	***442.179.395.951***
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14		105.000.000.000
312	2. Phải trả người bán		7.022.926.904	16.525.762.402
313	3. Người mua trả tiền trước	15	234.807.129.422	210.243.046.475
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.270.046.330	1.193.063.506
315	5. Phải trả người lao động			-
316	6. Chi phí phải trả	17	32.013.911.007	77.792.741.814
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	18.733.690.672	19.948.258.256
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.249.565.057	11.476.523.498
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.635.518.822.217***	***2.329.686.202.217***
333	1. Phải trả dài hạn khác	19	363.074.255.217	43.928.635.217
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	2.272.020.000.000	2.285.325.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		424.567.000	432.567.000
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21.1**	**1.418.478.087.461**	**1.425.882.353.509**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***1.418.478.087.461***	***1.425.882.353.509***
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	48.742.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		24.371.250.000	24.371.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		31.364.503.385	38.768.769.433
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.359.094.179.070**	**4.197.747.951.677**

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

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

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2011

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III - 2011
vào ngày 30 tháng 9 năm 2011

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III - Năm nay*	*Quý III - Năm trước*	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III - Năm nay*	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III - Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.024.023.525	124.040.876.114	119.546.138.760	1.088.988.150.980
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(125.672.379)	(101.439.165.689)	(79.215.839.329)	(833.752.207.723)
20	3. Lợi nhuận gộp		898.351.146	22.601.710.425	40.330.299.431	255.235.943.257
21	4. Doanh thu tài chính	23.2	48.853.854	117.321.547	231.527.042	216.494.701
22	5. Chi phí tài chính	25	(1.862.616.743)	(1.077.877.165)	(3.807.187.749)	(3.085.831.956)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(1.862.616.743)*	*(1.077.560.165)*	*(3.771.390.249)*	*(2.248.437.165)*
24	6. Chi phí bán hàng		(3.277.768.989)	(4.451.013.457)	(12.691.343.593)	(7.843.192.677)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(5.332.240.083)	(8.560.227.684)	(22.439.960.177)	(22.816.292.532)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(9.525.420.815)	8.629.913.666	1.623.334.954	221.707.120.793
31	9. Thu nhập khác	26	1.486.814.616	881.055.116	1.869.000.746	1.348.267.748
32	10. Chi phí khác	26	(1.305.332.016)	(477.394.925)	(1.311.332.016)	(1.171.061.731)
40	11. Lợi nhuận khác	26	181.482.600	403.660.191	557.668.730	177.206.017
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(9.343.938.215)	9.033.573.857	2.181.003.684	221.884.326.810
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	2.167.672.167	(2.453.341.192)	(713.563.308)	(55.889.698.139)
60	14. Lợi nhuận thuần sau thuế		(7.176.266.048)	6.580.232.665	1.467.440.376	165.994.628.671

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ III - 2011
vào ngày 30 tháng 9 năm 2011

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2011*	*Quý III năm 2010*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**(9.343.938.215)**	**9.292.758.837**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8,9,11	559.738.005	723.563.449
06	Lãi tiền gửi		(48.853.854)	(117.321.547)
07	Chi phí lãi vay	23	1.862.616.743	1.110.556.440
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(6.970.437.321)**	**11.009.557.179**
09	Tăng các khoản phải thu		13.812.499.272	(48.834.388.081)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(56.125.263.510)	(87.707.341.950)
11	Giảm các khoản phải trả		(29.471.093.105)	(80.888.987.293)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		(2.625.199.434)	(8.805.729.342)
13	Tiền lãi vay đã trả		(115.613.245.477)	(29.629.508.355)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24	(4.116.891.206)	(25.890.634.980)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		320.235.499.495	3.688.851.052
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.309.338.441)	(1.080.766.702)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**117.816.530.273**	**(268.138.948.472)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(560.544.947)	(1.682.058.866)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		1.271.990.117	
27	Lãi tiền gửi nhận được		48.853.854	117.321.547
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**760.299.024**	**(1.564.737.319)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		11.421.000.000	515.085.831.625
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(129.726.000.000)	(281.325.500.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(118.305.000.000)**	**233.760.331.625**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ III - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2011

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2011*	*Quý III năm 2010*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**271.829.297**	**(35.943.354.166)**
60	**Tiền đầu kỳ**		**11.470.473.795**	**40.019.849.920**
70	**Tiền cuối kỳ**	**4**	**11.742.303.092**	**4.076.495.754**

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2011

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, là một công ty cổ phần được thành lập 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 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011

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 tại 442 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2011 là: 114 người (ngày 30 tháng 6 năm 2011: 119).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

Công ty là công ty mẹ của công ty con và công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 12 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 9 năm 2011 và cho kỳ kế toán quý III kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2011 và cho năm kỳ kế toán quý III kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Thay đổi trong các chính sách kế toán*

Các chính sách kế toán được áp dụng bởi Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng nhất quán với các báo cáo tài chính riêng của các kỳ kế toán trước đây ngoại trừ việc thay đổi trong chính sách kế toán và trình bày báo cáo liên quan đến Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam ("Thông tư 210") do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 và có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng như được trình bày trong Thuyết minh số 27 và 28.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng. Yêu cầu này không có ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của của Công ty.

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

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn và có thời hạn;
- Chi phí xây dựng 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 riêng đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 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 nợ phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng.

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

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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng.

Các quyền sử dụng đất

Các 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 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 quyền sử dụng đất. 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, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm	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 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 như sau:

Nhà cửa	50 năm

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

Việc chuyển đổi từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất đông 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Công ty được hơn một năm với mức trích lập bằng một nửa tháng lương của lương bình quân sáu tháng gần nhất cho mỗi năm làm việc tới thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các hướng dẫn liên quan. Bất cứ sự thay đổi nào trên tài khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. 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 ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 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 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 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 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 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 Công ty.

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của 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 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.

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. 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 tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

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, Ban Tổng Giám đốc Công ty được đảm bảo một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

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

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả 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.

3.16 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

3.16 *Thuế* (tiếp theo)

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 riêng.

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 tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải 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.

3.17 *Công cụ tài chính*

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; các khoản cho vay và phải thu; các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn; các khoản phải thu khách hàng; và các khoản phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư 210, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán; các khoản phải trả khác; và các khoản nợ và vay.

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

3.17 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN

VNĐ

	30 tháng 9 năm 2011	*30 tháng 6 năm 2011*
Tiền mặt	624.288.997	308.589.017
Tiền gửi ngân hàng	11.118.014.095	11.161.884.778
TỔNG CỘNG	**11.742.303.092**	**11.470.473.795**

5. 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 Công ty, chủ yếu cho dự án The EverRich 2.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	30 tháng 9 năm 2011	*30 tháng 6 năm 2011*
Phải thu từ công ty liên quan *(Thuyết minh số 25)*	35.941.823.417	30.260.782.564
Ký quỹ dự thầu		665.325.163
Khác	2.523.698.461	612.495.542
TỔNG CỘNG	**38.465.521.878**	**31.538.603.269**

7. HÀNG TỒN KHO

		VNĐ
	30 tháng 9 năm 2011	*30 tháng 6 năm 2011*
Bất động sản (*)	3.763.414.169.107	3.593.538.276.863
Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
TỔNG CỘNG	**3.763.974.462.995**	**3.594.098.570.751**

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

		VNĐ
	30 tháng 9 năm 2011	*30 tháng 6 năm 2011*
Dự án The EverRich 2	2.210.843.638.326	2.061.697.015.822
Dự án The EverRich 3	1.256.696.779.905	1.236.302.276.831
Dự án Nhà Bè	214.752.120.574	214.752.120.574
Dự án Long Thạnh Mỹ	81.121.630.302	80.786.863.636
TỔNG CỘNG	**3.763.974.462.995**	**3.594.098.570.751**

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

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đã và đang triển khai đã được vốn hóa trong kỳ là 115.413.348.998 VNĐ (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010: 82.977.054.773 VNĐ).

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 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, giá trị trên chủ yếu là tiền bồi thường đất và dự án này đang được 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. Khối nhà B và C đã hoàn tất tầng hầm và đang trong giai đoạn xây dựng phần thân. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, hai khối này đã được xây đến tầng 10. 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.

(ii)Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Công ty đã bồi thường tổng cộng khoảng 76% diện tích của toàn bộ dự án. Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 20 tháng 6 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc xây dựng và khánh thành đưa vào sử dụng cầu Phú Thuận nối liền Dự án The EverRich 3 với khu Trung Tâm Tài Chính của Phú Mỹ Hưng.

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(iii)Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iv)Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa & vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	860.000.000	2.855.866.525	7.883.092.265	11.598.958.790
Mua mới trong kỳ	-			
Thanh lý, nhượng bán			(3.371.000.000)	(3.371.000.000)
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	860.000.000	2.855.866.525	4.512.092.265	8.227.958.790
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	*498.571.690*	*32.000.000*	*530.571.690*
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	(120.215.068)	(1.685.272.966)	(3.664.333.608)	(5.469.821.642)
Khấu hao trong kỳ	(8.600.001)	(153.875.001)	(240.273.543)	(402.748.545)
Thanh lý, nhượng bán			2.099.009.883	2.099.009.883
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	(128.815.069)	(1.839.147.967)	(1.805.597.268)	(3.773.560.304)
Giá trị còn lại:				
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	739.784.932	1.170.593.559	4.218.758.657	6.129.137.148
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	731.184.931	1.016.718.558	2.706.494.997	4.454.398.486

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	118.199.556.440	660.838.810	118.860.395.250
Mua mới trong kỳ	-		
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	118.199.556.440	660.838.810	118.860.395.250
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	(164.047.045)	(66.918.231)	(230.965.276)
Khấu trừ trong kỳ	(25.902.165)	(53.630.169)	(79.532.334)
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	(189.949.210)	(120.548.400)	(310.497.610)
Giá trị còn lại:			
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	118.035.509.395	593.920.579	118.629.429.974
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	118.009.607.230	540.290.410	118.549.897.640

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

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

ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	30 tháng 9 năm 2011	*30 tháng 6 năm 2011*
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Westin Cam Ranh	31.422.214.382	31.027.178.526
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	1.980.808.082
Dự án Bàu Giang – Quảng Ngãi	165.509.091	
Văn phòng An Dương Vương	833.825.000	833.825.000
Dự án Quận 6	474.193.521	474.193.521
TỔNG CỘNG	**64.876.550.076**	**64.316.005.129**

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Nhà cửa,vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	15.026.682.470
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	15.026.682.470
Giá trị khấu trừ lũy kế:	
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	(450.800.478)
Khấu hao trong kỳ	(77.457.126)
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	(528.257.604)
Giá trị còn lại:	
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	14.575.881.992
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	14.498.424.866

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 30 tháng 9 năm 2011. Tuy nhiên, Ban Giám đốc 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

VNĐ

	30 tháng 9năm 2011		*30 tháng 6 năm 2011*	
	%	*Số tiền*	*%*	*Số tiền*
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (PĐQN)	95,24%	30.000.000.000	95,24%	30.000.000.000

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; và dịch vụ du lịch.

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, PĐQN đang trong giai đoạn thiết kế và xây dựng khách sạn & Spa Marriot Hội An.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

VNĐ

	30 tháng 6 năm 2011		*30 tháng 6 năm 2011*	
	%	*Số tiền*	*%*	*Số tiền*
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD)	48,00%	45.000.000.000	48,00%	45.000.000.000

PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009.

Văn phòng đăng ký của PĐAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Tài sản dài hạn khác trình bày khoản ký quỹ của Công ty cho Ủy ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa nhằm thực hiện dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và Spa Cam Ranh. Khoản ký quỹ này sẽ được trừ dần vào tiền thuê đất phải trả hàng năm của Công ty.

14. VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	30 tháng 9 năm 2011	30 tháng 6 năm 2011
Trái phiếu	-	105.000.000.000

Trái phiếu được phát hành nhằm tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2 của Công ty với thời hạn một năm và mệnh giá mỗi trái phiếu là 1.000.000.000 VNĐ. Mệnh giá và lãi trái phiếu với mức lãi suất là 16,5%/năm sẽ được hoàn trả cho trái chủ một lần vào ngày đáo hạn là ngày 9 tháng 9 năm 2011. Vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty đã mua lại toàn bộ trái phiếu đã phát hành trên.

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	30 tháng 9 năm 2011	30 tháng 6 năm 2011
Thuế thu nhập cá nhân	1.270.046.330	1.193.063.506

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	30 tháng 9 năm 2011	30 tháng 6 năm 2011
Chi phí trích trước cho các dự án	31.751.471.007	45.072.417.549
Chi phí lãi vay		32.526.877.915
Các khoản khác	262.440.000	193.446.350
TỔNG CỘNG	**32.013.911.007**	**77.792.741.814**

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

VNĐ

	30 tháng 9 năm 2011	*30 tháng 6 năm 2011*
Chi phí bảo trì và ký quỹ sửa chữa căn hộ nhận trước của dự án The EverRich 1	17.173.336.400	17.373.657.655
Khác	1.560.354.272	2.574.600.601
TỔNG CỘNG	**18.733.690.672**	**19.948.258.256**

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	30 tháng 9 năm 2011	*30 tháng 6 năm 2011*
Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận hợp tác đầu tư - dự án Nhà Bè	28.000.000.000	28.000.000.000
Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận hợp tác đầu tư - dự án The EverRich 3	40.000.000.000	
Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận hợp tác đầu tư - dự án The EverRich 2	280.000.000.000	
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	15.074.255.217	15.928.635.217
TỔNG CỘNG	**363.074.255.217**	**43.928.635.217**

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

VNĐ

	30 tháng 9 năm 2011	*30 tháng 6 năm 2011*
Trái phiếu phát hành *(i)*	1.284.000.000.000	1.342.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng *(ii)*	538.020.000.000	493.325.000.000
Trái phiếu chuyển đổi *(iii)*	450.000.000.000	450.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.272.020.000.000**	**2.285.325.000.000**

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN *(tiếp theo)*

i. Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2 và 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 30 tháng 9 năm 2011 như sau:

Trái chủ	*Giá trị (VNĐ)*	*Mệnh giá (VNĐ/trái phiếu)*	*Thời gian vay và ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Thời hạn chuyển đổi*
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	232.000.000.000	1.000.000.000	24 tháng kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2010	14.5%/năm trả lãi vào ngày đáo hạn	2 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	160.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	19%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	540.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2011	19%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2011	3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	352.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2011	21%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2011	3 năm kể từ ngày phát hành
TỔNG CỘNG	**1.284.000.000.000**				

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

ii. 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 Công ty bao gồm The EverRich 2 và 3 và tài trợ vốn lưu động của Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

VNĐ

Hợp đồng vay	*Số cuối năm*	*Thời hạn vay và ngày đáo hạn*	**Lãi suất**	**Hình thức đảm bảo**
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 02 năm 2011	182.452.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 02 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5năm 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	101.299.000.000	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 H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	82.600.000.000	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 H3503/12 ngày 13 tháng 01 năm 2011	55.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 01 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 H3507/12 ngày 13 tháng 01 năm 2011	92.915.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 01 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2013	24,2%/năm từ ngày 15 tháng 6 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.
TỔNG CỘNG	**538.020.000.000**			

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN *(tiếp theo)*

iii. Trái phiếu chuyển đổi

Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông vào ngày 26 tháng 11 năm 2009, Công ty đã được chấp thuận để phát hành 500.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 10.000.000 VNĐ mỗi trái phiếu 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 phổ thông với tỷ lệ 1 trái phiếu với mệnh giá 10.000.000 VNĐ cho 400 cổ phiếu và thời điểm chuyển đổi sẽ bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2010; 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 vào cuối năm thứ ba với mệnh giá cộng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 4% mỗi năm.

Theo các biên bản thoản thuận giữa Công ty và các trái chủ trong kỳ, các trái chủ đã hủy quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của các trái phiếu chuyển đổi này, ngoại trừ số trái phiếu với tổng mệnh giá là 50.000.000.000 VNĐ chưa hủy quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, tổng mệnh giá của các trái phiếu đã phát hành là 450.000.000.000 VNĐ.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

VNĐ

	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*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010						
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2010	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	184.719.055.266	1.522.510.639.342
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	6.580.232.665	6,580,232,665
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	191.299.287.931	1,529,090,872,007
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011						
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.768.769.433	1.425.882.353.509
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-			(7.176.266.048)	(7.176.266.048)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-			(228.000.000)	(228.000.000)
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	31.364.503.385	1.418.478.087.461

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

	30 tháng 9 năm 2011	*30 tháng 6 năm 2011*
	Cổ phiếu	*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*

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

VNĐ

	Quý III năm 2011	*Quý III năm 2010*
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư		121.855.417.466
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ khác	1.024.023.525	2.185.458.648
TỔNG CỘNG	**1.024.023.525**	**124.040.876.114**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Quý III năm 2011	*Quý III năm 2010*
Chi phí lãi vay	1.862.616.743	1.077.877.165

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

24.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

VNĐ

	Quý III năm 2011	*Quý III năm 2010*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**(9.343.938.215)**	**9,033,573,857**
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không được khấu trừ	-	779,790,910
Thu nhập chịu thuế ước tính	(9.343.938.215)	9,813,364,767
Thuế TNDN phải nộp ước tính	**(2.335.984.554)**	**2,453,341,192**
Thuế TNDN nộp bổ sung theo BB quyết toán năm của Cục Thuế Tp.HCM	168.312.387	259.184.980
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(256.282.110)	84.550.644.970
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(4.116.891.206)	(25.890.634.980)
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp cuối kỳ	**(6.540.845.483)**	**61.372.536.162**

24.2 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 9 năm 2011. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011.

25. 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 Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quãng Ngãi	Công ty con	Chi trả hộ	5.681.040.853

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quãng Ngãi	Công ty con	Chi trả hộ	35.941.823.417
Vay và nợ dài hạn			
Bà Võ Thị Liên	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu chuyển đổi	(100.000.000.000)
Ông Nguyễn Văn Toàn	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu chuyển đổi	(80.000.000.000)

26. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty có khoản cam kết theo các hợp đồng đã ký kết với số tiền là 458.960.868.752 VNĐ (30 tháng 6 năm 2011: 501.853.092.914 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 xây dựng dở dang.

Ngoài ra, 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.

27. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Các rủi ro tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư.

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 2% thì chi phí lãi vay của Công ty sẽ tăng lên hoặc giảm xuống một khoảng tiền tương đương là 19.760.400.000 VNĐ (ngày 30 tháng 9 năm 2010 là 19.678.327.881 VNĐ). Các khoản vay và nợ này của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Công ty nên được vốn hóa vào giá trị các công trình.

MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua hàng hóa cho các hợp đồng xây dựng. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm, đồng thời tổ chức đấu thầu cho các hợp đồng xây dựng có giá trị lớn. Công ty thực hiện việc ký kết hầu hết các hợp đồng xây dựng với các nhà thầu, nhà cung cấp trên cơ sở đơn giá cố định hoặc giá trọn gói cố định.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Chính sách bán hàng của Công ty là thu trước 97% tổng giá trị hợp đồng trước khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng và 3% còn lại khách hàng sẽ trả sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục liên quan đến sản phẩm (cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ). Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nơ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

27. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

VNĐ

	Dưới 3 tháng	*Từ 3 tháng đến 12 tháng*	*Từ 1 năm đến 2 năm*	*Từ 2 đến 3 năm*	*Từ 3 đến 5 năm*	*Tổng cộng*
Ngày 30 tháng 9 năm 2011						
Các khoản vay và nợ			326.930.000.000	1.257.500.000.000	600.664.255.217	2.185.094.255.217
Trái phiếu chuyển đổi			450.000.000.000			450.000.000.000
Phải trả nhà cung cấp	7.022.926.904					7.022.926.904
Phải trả khác và chi phí phải trả	33.283.957.337	29.983.255.729	424.567.000			63.691.780.066
	40.306.884.241	**29.983.255.729**	**777.354.567.000**	**1.257.500.000.000**	**600.664.255.217**	**2.705.808.962.187**
Ngày 30 tháng 6 năm 2011						
Các khoản vay và nợ		105.000.000.000	291.800.000.000	1.291.250.000.000	252.275.000.000	1.940.325.000.000
Trái phiếu chuyển đổi			450.000.000.000			450.000.000.000
Phải trả nhà cung cấp	16.525.762.402					16.525.762.402
Phải trả khác và chi phí phải trả	48.057.365.772	31.424.781.754	44.361.202.217			123.843.349.743
	64.583.128.174	**136.424.781.754**	**786.161.202.217**	**1.291.250.000.000**	**252.275.000.000**	**2.530.694.112.145**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

28. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

VNĐ

	Giá trị ghi sổ		*Giá trị hợp lý*	
	30 tháng 9 năm 2011	*30 tháng 6 năm 2011*	*30 tháng 9 năm 2011*	*30 tháng 6 năm 20110*
Tài sản tài chính				
Các khoản phải thu	175.967.639.347	197.649.752.730	175.967.639.347	197.649.752.730
-Phải thu khách hàng	*137.502.117.469*	*164.306.879.576*	*137.502.117.469*	*164.306.879.576*
-Phải thu khác	*38.465.521.878*	*33.342.873.154*	*38.465.521.878*	*33.342.873.154*
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	11.742.303.092	11.470.473.795	11.742.303.092	11.470.473.795
-Tiền và các khoản tương đương tiền	*11.742.303.092*	*11.470.473.795*	*11.742.303.092*	*11.470.473.795*
Tổng cộng	**187.709.942.439**	**209.120.226.525**	**187.709.942.439**	**209.120.226.525**
Nợ phải trả tài chính				
Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.	2.705.808.962.187	2.561.622.551.693	2.705.808.962.187	2.561.622.551.693
-Vay và nợ	2.635.094.255.217	*2.390.325.000.000*	2.635.094.255.217	*2.390.325.000.000*
-Phải trả người bán	7.022.926.904	*16.525.762.402*	7.022.926.904	*16.525.762.402*
-Phải trả khác	*63.691.780.066*	*154.771.789.291*	*63.691.780.066*	*154.771.789.291*
Tổng cộng	***2.705.808.962.187***	***2.561.622.551.693***	**2.705.808.962.187**	***2.561.622.551.693***

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

28. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lư:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

29. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu tương ứng trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính riêng kỳ kế toán này.

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 riêng.

Giang Châu Tuấn	Nguyễn Văn Đạt
Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2011

THE EVERRICH

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