



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

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

**Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc**

**Và**

**Các báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2015**

**Ngày 30 tháng 06 năm 2015**

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 36

# 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
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

**THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)**

## **BAN KIỂM SOÁT**

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Vũ Thiên Diễm	Phó Tổng Giám đốc

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho quý tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2015.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng quý II năm 2015 của Công ty cho từng 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 II năm 2015. Trong quá trình lập 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 báo cáo tài chính; và
- lập 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 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 chế độ kế toán đã được áp dụng. 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 báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho quý II năm 2015 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 8 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ II - 2015  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.221.197.204.836</b>	<b>5.705.423.520.853</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>64.737.861.389</b>	<b>7.945.617.347</b>
111	1. Tiền		64.737.861.389	7.945.617.347
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>560.606.176.872</b>	<b>280.323.210.788</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		227.177.418.162	157.246.562.636
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	289.290.800.039	77.261.841.392
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	45.302.200.000	46.988.586.997
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>5.589.814.790.892</b>	<b>5.413.249.787.550</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.589.814.790.892	5.413.249.787.550
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.038.375.683</b>	<b>3.904.905.168</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.323.894.110	853.499.510
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.075.629.715	1.422.547.851
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.638.851.858	1.628.857.807
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.054.821.977.883</b>	<b>347.562.762.802</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>47.320.000.000</b>	<b>47.320.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	47.320.000.000	47.320.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>118.818.525.229</b>	<b>119.054.208.590</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	1.197.450.474	1.373.002.910
222	Nguyên giá		6.071.562.923	5.962.472.014
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.874.112.449)	(4.589.469.104)
227	2. Tài sản vô hình	10	117.621.074.755	117.681.205.680
228	Nguyên giá		118.918.037.476	118.918.037.476
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.296.962.721)	(1.236.831.796)
240	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>92.937.445.138</b>	<b>83.113.146.866</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	92.937.445.138	83.113.146.866
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.794.500.000.000</b>	<b>97.000.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	1.697.500.000.000	
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13	97.000.000.000	97.000.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.246.007.516</b>	<b>1.075.407.346</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.246.007.516	1.075.407.346
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.276.019.182.719</b>	<b>6.052.986.283.655</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ II - 2015 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.755.669.991.352</b>	<b>4.584.692.193.352</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.233.458.826.993</b>	<b>1.126.777.100.122</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		88.692.560.003	46.616.226.171
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.773.671.508.393	96.417.446.886
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	8.528.516.196	4.038.879.922
314	4. Phải trả người lao động		2.131.517.000	1.464.982.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	359.248.641.192	212.598.888.569
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	200.678.052.308	145.280.674.262
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	792.177.596.000	612.681.096.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.330.435.901	7.678.906.312
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.522.211.164.359</b>	<b>3.457.915.093.230</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		1.047.492.088.867	1.028.772.959.703
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	299.678.425.492	272.219.673.527
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	2.175.040.650.000	2.156.922.460.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.520.349.191.367</b>	<b>1.468.294.090.303</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>1.520.349.191.367</b>	<b>1.468.294.090.303</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		76.113.584.076	73.113.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		130.235.607.291	81.180.506.227
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		75.180.506.227	40.420.209.254
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		55.055.101.064	40.760.296.973
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.276.019.182.719</b>	<b>6.052.986.283.655</b>



Phạm Quang Trung  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 8 năm 2015



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ II - 2015  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2015

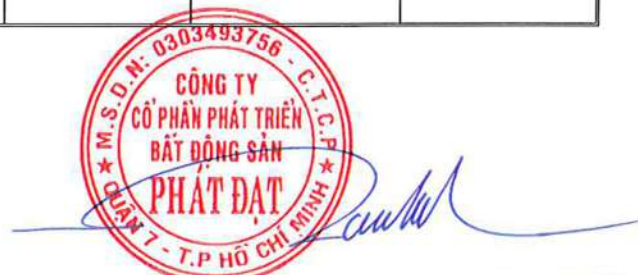
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	129.933.291.511	23.533.920.000	233.703.870.323	42.865.998.182
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(78.366.561.952)	(16.795.029.216)	(143.769.767.189)	(30.439.715.360)
20	3. Lợi nhuận gộp		51.566.729.559	6.738.890.784	89.934.103.134	12.426.282.822
21	4. Doanh thu tài chính		83.923.084	4.728.907	156.124.958	16.888.905
22	5. Chi phí tài chính		(379.166.667)	(379.166.667)	(754.166.667)	(754.166.667)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(379.166.667)	(379.166.667)	(754.166.667)	(754.166.667)
24	6. Chi phí bán hàng	26.2	(4.139.055.587)	(891.145.779)	(4.793.915.715)	(2.037.235.111)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26.1	(7.865.941.116)	(5.416.716.360)	(14.014.234.065)	(9.973.651.154)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		39.266.489.273	56.590.885	70.527.911.645	(321.881.205)
31	9. Thu nhập khác	25	51.457.190	404.523.000	552.566.857	1.085.002.623
32	10. Chi phí khác		(25.861.752)	(11.500.000)	(25.861.752)	(11.500.002)
40	11. Lợi nhuận khác		25.595.438	393.023.000	526.705.105	1.073.502.621
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		39.292.084.711	449.613.885	71.054.616.750	751.621.416
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(8.644.258.637)		(15.632.015.686)	
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(98.915.054)		(165.356.712)
60	14. Lợi nhuận thuần sau thuế		30.647.826.074	350.698.831	55.422.601.064	586.264.704
70	15. Lãi trên cổ phiếu	22.3	235	3	426	5



Phạm Quang Trung  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 8 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ II - 2015  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II – Năm nay	Quý II – Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		38.983.083.916	350.698.830
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	10,11	165.869.675	192.594.774
03	Các khoản dự phòng		(9.537.908)	
05	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại ngoại tệ		(83.950.241)	(4.728.907)
06	Chi phí lãi vay		379.166.667	379.166.667
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>39.434.632.109</b>	<b>917.731.364</b>
09	Giảm các khoản phải thu		(100.048.125.688)	(37.060.454.592)
10	Tăng hàng tồn kho		(90.205.022.532)	(105.120.245.297)
11	Giảm các khoản phải trả		105.792.748.664	143.387.183.856
12	Giảm chi phí trả trước		(2.546.424.424)	503.017.413
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.168.715.861)	(307.614.777)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31	(6.764.637.260)	(125.866.832)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		24.840.081.042	39.631.571.052
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.643.437.411)	(498.488.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(38.308.901.361)</b>	<b>41.326.834.187</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(7.893.353.538)	(1.480.449.239)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		83.950.241	4.728.907
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(7.809.403.297)</b>	<b>(1.475.720.332)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		50.000.000.000	(33.091.350.000)
34	Tiền trả nợ gốc vay		(5.000.000.000)	(8.730.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>45.000.000.000</b>	<b>(41.821.350.000)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ II - 2015 (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II – Năm nay	Quý II – Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.088.338.057)	(1.970.236.145)
60	Tiền đầu quý	4	65.826.199.446	5.845.029.642
70	Tiền cuối quý	4	64.737.861.389	3.874.793.497



Phạm Quang Trung  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 8 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2015

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, là một công ty cổ phần được thành lập 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
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012

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

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; 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.

Hiện tại, Công ty đang đầu tư vào hai doanh nghiệp liên kết là Công ty CP Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML") và Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PDAD").

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2015 là 139 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 81).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Thông tư 200/2014/TT-BTC thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày theo 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, bằng căn cứ kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 13 của báo cáo tài chính riêng quý 2/2015, Công ty là công ty mẹ của các công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất quý 2/2015 của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 2/2015 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 2/2015 và đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng quý 2/2015 cần đọc báo cáo tài chính riêng quý 2/2015 này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý 2/2015 đã đề cập 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 được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng quý 2/2015 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 và báo cáo tài chính hợp nhất quý 2/2015 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ sau:

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15"), và có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200 được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên báo cáo tài chính riêng quý 2/2014 đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200 và Quyết định 15, tại một số Thuyết minh của báo cáo tài chính riêng này.

#### 3.2 Tiền

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

Tiền hoa hồng không được hoàn lại trả cho các đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán bất động sản được ghi nhận vào chi phí bán hàng trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

**3.6 Tài sản vô hình**

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

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

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

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

**Quyền sử dụng đất**

Các quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản 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 hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản 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 máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

**3.8 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.

**3.9 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 và được hạch toán như chi phí phát sinh trong quý, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

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

**3.10 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu 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 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau đầu tư. Báo cáo kết quả kinh doanh phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết.

Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được cản trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

**3.12 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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

**3.14 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản 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 Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong quý.

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 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.

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các cổ đông sau



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

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

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

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.

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

▶ *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

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

**3.16 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.

*Doanh thu bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

**3.17 Thuế**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

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

*Thuế TNDN hoãn lại*

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

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 TNDN hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế TNDN hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

**3.18 Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính riêng Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính riêng và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong 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 hoặc 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 các chi phí trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, hoặc 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 thời điểm ghi nhận lần đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

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

**3.18 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo nguyên giá trừ các chi phí trực tiếp có liên quan.

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*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 bảng cân đối kế toán nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ

*Bù trừ các công cụ tài chính (tiếp theo)*

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	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	1.029.272.325	310.293.261
Tiền gửi ngân hàng	63.708.589.064	7.635.324.086
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.737.861.389</b>	<b>7.945.617.347</b>

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

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Tổng Công Ty Cổ Phần Đền Bù Giải Tỏa	123.169.066.486	32.000.000.000
Công Ty Cổ phần Đức Khải	73.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng (COTEC)	44.281.691.243	-
Chi nhánh Công ty TNHH Archetype Việt Nam	16.042.851.680	16.042.851.680
Khác	32.797.190.630	14.218.989.712
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>289.290.800.039</b>	<b>77.261.841.392</b>

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	42.500.000.000	42.500.000.000
Khác	2.802.200.000	4.488.585.997
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.302.200.000</b>	<b>46.988.585.997</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>44.137.958.671</b>	<b>45.814.806.760</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	72.602.190.000	-
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Minh Hoàng	57.622.440.578	58.987.425.000
Khác	96.900.895.744	98.259.137.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>227.177.418.162</b>	<b>157.246.562.636</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>226.013.176.833</b>	<b>156.072.783.399</b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Bất động sản (*)	5.589.368.767.468	5.412.787.176.478
Hàng hóa	446.023.424	462.611.072
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.589.814.790.892</b>	<b>5.413.249.787.550</b>

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

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.677.955.565.851	3.591.291.766.780
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.661.155.389.004	1.571.237.597.085
Dự án Nhà Bè (iii)	225.477.448.977	225.477.448.977
Dự án Long Thạnh Mỹ (iv)	24.780.363.636	24.780.363.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.589.368.767.468</b>	<b>5.412.787.176.478</b>

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 15 và 21).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong quý là 102.246.896.563 VNĐ (quý 1/2015 là 102.246.896.563 VNĐ).

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

(i) *Dự án The EverRich 2*

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối quý của dự án này 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, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Vào ngày kết thúc quý, khối nhà B đã hoàn thành xong tầng mười hai, khối nhà C đã hoàn thành và một số căn hộ khách hàng đăng ký mua đã được bàn giao.

(ii) *Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. 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 của Phú Mỹ Hưng. Số dư cuối quý của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc quý,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(ii) *Dự án The EverRich 3*

các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc xây dựng và bán căn biệt thự, đồng thời khối nhà A của khu chung cư cao tầng đã được khởi công xây dựng.

(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 quý, 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. Số dư cuối quý của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>45.302.200.000</b>	<b>46.988.585.997</b>
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	42.500.000.000	42.500.000.000
Khác	2.802.200.000	4.488.585.997
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>47.320.000.000</b>	<b>47.320.000.000</b>
Ký quỹ (*)	47.320.000.000	47.320.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.622.200.000</b>	<b>94.308.585.997</b>

Tài sản dài hạn khác thể hiện 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. Tiền thuê đất phải trả hàng năm trong tương lai của Công ty sẽ được trừ dần vào khoản ký quỹ này.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

## 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	VNĐ Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số cuối kỳ và số đầu năm	860.000.000	2.135.834.294	2.966.637.720	5.962.472.014
Mua trong kỳ		109.090.909		109.090.909
Trong đó:				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	2.135.834.294	32.000.000	2.167.834.294
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(240.615.082)	(2.122.035.007)	(2.226.819.015)	(4.589.469.104)
Khấu hao trong kỳ	(17.200.001)	(13.799.287)	(253.644.057)	(284.643.345)
Số cuối kỳ	(257.815.083)	(2.135.834.294)	(2.480.463.072)	(4.874.112.449)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	619.384.918	13.799.287	739.818.705	1.373.002.910
Số cuối kỳ	602.184.917	109.090.909	486.174.648	1.197.450.474

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số cuối quý và số đầu năm	<u>118.199.556.440</u>	<u>718.481.036</u>	<u>118.918.037.476</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	718.481.036	718.481.036
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(526.677.355)	(710.154.441)	(1.236.831.796)
Hao mòn trong kỳ	<u>(51.804.330)</u>	<u>(8.326.595)</u>	<u>(60.130.925)</u>
Số cuối kỳ	<u>(578.481.685)</u>	<u>(718.481.036)</u>	<u>(1.296.962.721)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>117.672.879.085</u>	<u>8.326.595</u>	<u>117.681.205.680</u>
Số cuối kỳ	<u>117.621.074.755</u>	<u>-</u>	<u>117.621.074.755</u>

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.

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

	VND	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	56.611.920.609	49.150.787.835
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.505.188.000
Khác	<u>5.820.336.529</u>	<u>3.457.171.031</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>92.937.445.138</b></u>	<u><b>83.113.146.866</b></u>

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế và tư vấn của dự án đã được vốn hóa trong quý là 201.907.388 VNĐ (cho quý I năm 2015 là 199.688.625 VNĐ, năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 827.556.647 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	<i>Số cuối quý</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>%</i>	<i>Số tiền</i> VNĐ	<i>%</i>	<i>Số tiền</i> VNĐ
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát ("HP")	100	6.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Phát Đạt ("ĐTPĐ")	99,5	1.691.500.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.697.500.000.000</b>		<b>-</b>

ĐTPĐ là một Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313241765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015, thay đổi lần thứ 2 ngày 25 tháng 06 năm 2015. Công ty có trụ sở chính tại 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

HP là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3400803310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24 tháng 7 năm 2009 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ bảy (7) ngày 16 tháng 6 năm 2015. Công ty có trụ sở chính tại 238 Phạm Văn Đồng, Phường Cam Thuận, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính Công ty là kinh doanh bất động sản, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.

**13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	<i>Số cuối quý</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>%</i>	<i>Số tiền</i> VNĐ	<i>%</i>	<i>Số tiền</i> VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML")	20,00	52.000.000.000	20,00	52.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PDAD")	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>97.000.000.000</b>		<b>97.000.000.000</b>

CML là một Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1201465247 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tiền Giang cấp Ngày 31 tháng 3 năm 2014. Văn phòng đăng ký của CML tọa lạc tại 2075 Hồng Rạng, Xã Bình Đông, Thị xã Gò Công, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của CML là đầu tư xây dựng cầu đường.

PDAD 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 PDAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PDAD là kinh doanh bất động sản.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Cty TNHH XD -TM - DV Toàn Thuận Phát	61.163.526.471	13.536.762.032
Công ty Tài Nguyên CANASIA PTE LTD	10.558.088.447	10.558.088.447
Công ty Cổ phần Xây dựng COTEC	-	7.787.387.310
Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Quang	5.865.204.229	5.631.836.764
Người bán khác	11.105.740.856	9.102.151.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>88.692.560.003</u></b>	<b><u>46.616.226.171</u></b>

**15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Vay từ ngân hàng (i)	67.560.000.000	17.560.000.000
Vay từ cá nhân (ii)	59.000.000.000	64.000.000.000
Vay từ bên khác (iii)	50.000.000.000	-
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	35.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	580.617.596.000	531.121.096.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>792.177.596.000</u></b>	<b><u>612.681.096.000</u></b>

(i) Đây là các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng dự án s2/12 và H4503/12 ngày 09 tháng 02 năm 2015, chịu lãi suất là 9%/năm và có thời hạn vay đến ngày 09 tháng 02 năm 2016.

(ii) Các khoản vay từ cá nhân và tổ chức bao gồm:

- Một khoản vay ngắn hạn từ một cá nhân có thời hạn đến ngày 31 tháng 10 năm 2015 nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động của Công ty. Khoản vay này chịu lãi suất là 12%/năm.
- Một khoản vay ngắn hạn từ một cá nhân khác có thời hạn đến ngày 04 tháng 02 năm 2016 nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động của Công ty. Khoản vay này chịu lãi suất là 10,5%/năm.
- Một khoản vay ngắn hạn từ một tổ chức có thời hạn đến ngày 15 tháng 08 năm 2015 nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động của Công ty. Khoản vay này chịu lãi suất là 10%/năm.

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

	Số cuối quý	Số đầu năm
Trả trước từ bên thứ ba	87.171.512.553	96.417.446.886
Trả trước từ bên liên quan	1.686.525.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.773.696.512.553</u></b>	<b><u>96.417.446.886</u></b>

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ và chuyển nhượng dự án The EverRich 2, các hợp đồng góp vốn của dự án The EverRich 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

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

	VND	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.236.948.775	3.881.148.122
Thuế thu nhập cá nhân	291.567.421	157.731.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.528.516.196</b>	<b>4.038.879.922</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí phải trả cho các dự án	58.540.152.517	107.010.849.692
Chi phí lãi vay	299.626.755.039	105.243.207.941
Các khoản khác	1.081.733.636	344.830.936
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>359.248.641.192</b>	<b>212.598.888.569</b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Kỳ quỹ ngắn hạn nhận được	61.020.198.397	72.425.753.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	114.014.572.000	46.501.572.000
Chi phí bảo trì nhận trước của dự án và kỳ quỹ dự án The EverRich 1	20.128.752.335	19.001.003.887
Phải trả cho khách hàng	1.463.462.000	5.712.708.120
Khác	4.051.067.576	1.639.637.255
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>200.678.052.308</b>	<b>145.280.674.262</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	1.047.492.088.867	1.028.772.959.703
Nhận ký quỹ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Tiền cọc nhận được từ khách hàng	29.678.425.492	2.219.673.527
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.347.170.514.359</b>	<b>1.300.992.633.230</b>

(\*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐHTKD có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 300.000.000.000 VND với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm") liên quan đến việc phát triển 484 căn hộ ở Lô E và Lô L thuộc dự án The EverRich 2 ("các căn hộ"). Theo Phụ lục số 4 của HĐHTKD ký tháng 12 năm 2014, HĐHTKD được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 và Toàn Tâm có thể:

- nhận lại phần đầu tư ban đầu và phần lợi nhuận được xác định theo mức lãi suất bằng với lãi suất thực tế khoản vay trung hạn được công bố bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á tại ngày đáo hạn; hoặc
- chuyển đổi thành quyền mua nhà biệt thự ven sông hoặc nhà phố liên kế tại dự án The EverRich 3 với mức giá bằng 90% giá bán được công bố bởi Công ty; hoặc
- chuyển đổi thành quyền mua căn hộ tại dự án The EverRich 3 với mức giá bằng 80% giá bán được công bố bởi Công ty; hoặc

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý, số dư của HĐHTKD này là 270.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành (i)	2.136.722.650.000	2.064.120.460.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	618.935.596.000	623.923.096.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.755.658.246.000</u></b>	<b><u>2.688.043.556.000</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	580.617.596.000	531.121.096.000
Nợ dài hạn	2.175.040.650.000	2.156.922.460.000

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 The EverRich 3. Vào tháng 12 năm 2014, công ty và các trái chủ đã đồng ý gia hạn đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2017 và chuyển đổi mục đích tài trợ vốn của toàn bộ trái phiếu cho việc xây dựng dự án The EverRich 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 30 tháng 06 năm 2015 như sau:

Trái chủ	Giá trị VND	Mệnh giá VND/trái phiếu	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15%
	255.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15%
	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	340.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15%
	250.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15%
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	232.000.000.000	1.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15%
	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15%
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Quản lý Toàn Tâm (*)	200.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15%
	90.722.650.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15%
Công ty TNHH Bất Động Sản Xuân Thành	330.000.000.000	5.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.136.722.650.000</u></b>			

ii. Vay dài hạn từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Công ty tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh 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 Dự án The EverRich 2 và The EverRich 3 và tài trợ vốn lưu động của Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

### 21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

ii. Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)		Số cuối quý (VNĐ)	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất
<i>Hợp đồng vay</i>				
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	172.984.500.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	132.660.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	92.236.096.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	
Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	61.756.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2013	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	55.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	
Hợp đồng vay số H3510/12 ngày 19 tháng 1 năm 2012	44.175.000.000	3 năm kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 19 tháng 4 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 11 tháng 8 năm 2010	23.187.000.000	5 năm kể từ ngày 11 tháng 8 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	
Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	24.930.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 8 năm 2015	từ 13% đến 15%/năm từ ngày 22 tháng 8 năm 2012	
Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30 tháng 5 năm 2014	1.500.000.000	3 năm kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11%/năm từ ngày 30 tháng 5 năm 2014	
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 6 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11%/năm từ ngày 17 tháng 6 năm 2014	
Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	1.070.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	10,5%/năm từ ngày 18 tháng 8 năm 2014	
Hợp đồng vay số H3534/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	5.650.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	10,5%/năm từ ngày 18 tháng 8 năm 2014	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>618.935.596.000</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		<b>580.617.596.000</b>		

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn có phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2014</b>						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	40.420.209.254	1.427.533.793.330
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	586.264.704	586.264.704
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(441.000.000)	(441.000.000)
Số cuối kỳ	<u>1.302.000.000.000</u>	<u>12.000.000.000</u>	<u>48.742.334.076</u>	<u>24.371.250.000</u>	<u>40.565.473.958</u>	<u>1.427.679.058.034</u>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2015</b>						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	81.180.506.227	1.468.294.090.303
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	55.422.601.064	55.422.601.064
Chuyển đổi các quỹ trong kỳ	-	-	24.371.250.000	(24.371.250.000)	-	-
Phân phối các quỹ trong kỳ	-	-	3.000.000.000	-	(6.000.000.000)	(3.000.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị trong kỳ	-	-	-	-	(367.500.000)	(367.500.000)
Số cuối kỳ	<u>1.302.000.000.000</u>	<u>12.000.000.000</u>	<u>76.113.584.076</u>	<u>-</u>	<u>130.235.607.291</u>	<u>1.520.349.191.367</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối quý Cổ phiếu	Số đầu năm 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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>130.200.000</i>	<i>130.200.000</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu

**22.3 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 Công ty (VND)	30.647.826.074	350.698.831
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong quý (cổ phiếu)	130.200.000	130.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b> <i>(Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)</i>	<b>235</b>	<b>3</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>235</b>	<b>3</b>

Lãi suy giảm trên cổ phiếu chưa bao gồm các ảnh hưởng của quyết định chia cổ tức bằng cổ phiếu như đã trình bày tại Thuyết minh số 32 vì Công ty chưa thực hiện việc chia cổ tức như đã nêu vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

	VND	
	Quý II năm nay	Quý II năm trước
Doanh thu bán căn hộ		
Doanh thu bán bất động sản	128.183.996.201	22.386.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.749.295.310	1.147.920.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.933.291.511</b>	<b>23.533.920.000</b>

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

	VND	
	Quý II năm nay	Quý II năm trước
Giá vốn căn hộ		
Giá vốn bất động sản	78.353.660.448	16.789.500.000
Giá vốn dịch vụ cung cấp	12.901.504	5.529.216
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.366.561.952</b>	<b>16.795.029.216</b>

**25. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	Quý II năm nay	Quý II năm trước
Các khoản tiền phạt hợp đồng nhận được		403.455.000
Khác	51.457.190	1.068.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.457.190</b>	<b>393.023.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

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

**26.1 Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ**

	Quý II năm nay	Quý II năm trước
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN	5.104.224.954	3.221.582.150
<i>Lương nhân viên</i>	5.104.224.954	3.221.582.150
Các khoản chi phí QLDN khác	2.761.716.162	2.195.134.210
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.865.941.116</b>	<b>5.416.716.360</b>

**26.2 Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ**

	Quý II năm nay	Quý II năm trước
Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng		
<i>Chi phí lương nhân viên</i>	501.065.650	122.918.450
<i>Lãi vay căn hộ</i>		121.376.608
<i>Phân bổ chi phí bán hàng</i>	721.940.438	474.131.466
<i>Chi phí môi giới</i>	2.696.589.773	
<i>Chi phí Quảng cáo</i>		172.719.255
Các khoản chi phí bán hàng khác	219.459.726	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.139.055.587</b>	<b>891.145.779</b>

**27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Quý II năm nay	Quý II năm trước
		VNĐ
Chi phí nhân công	5.605.290.604	3.344.500.600
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.339.838.317	1.605.024.468
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (Thuyết minh số 8 và 9)	165.869.675	192.594.774
Chi phí khác	1.893.998.107	1.165.742.297
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.004.996.703</b>	<b>6.307.862.139</b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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 báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc quý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

	VND	
	Quý II năm nay	Quý II năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	39.292.084.711	449.613.885
<i>Điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ		
<b>Thu nhập chịu thuế đã điều chỉnh trước chuyển lỗ</b>		
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản quý trước chuyển sang		
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ</b>	<b>39.292.084.711</b>	<b>449.613.885</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>8.644.258.637</b>	
Thuế TNDN phải nộp đầu quý	4.718.475.540	(6.103.955.537)
Thuế TNDN phải nộp trong quý	8.644.258.637	
Thuế TNDN đã nộp trong quý	(6.764.637.260)	(125.866.832)
<b>Thuế TNDN phải nộp (phải thu) cuối quý</b>	<b>6.598.096.917</b>	<b>(6.229.822.369)</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả cuối quý	(8.236.948.774)	(7.481.715.542)
Thuế TNDN phải thu cuối quý	1.638.851.858	1.251.893.173

**29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

**30. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**30.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:**

Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	:	
Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	:	50.000.000.000 VND

**30.2 Số tiền đã thực trả gốc trong kỳ:**

Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	:	
Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	:	5.000.000.000 VND

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

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

			VND
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Cho vay	50.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát Đạt	Công ty con	Góp vốn	6.000.000.000
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát	Công ty con	Góp vốn	1.691.500.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

**31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Giá trị</i>
<b>Trả trước ngắn hạn từ bên liên quan</b>			
Công ty TNHH Luyện Cán Thép Hiệp Phát	Công ty con	Bán hàng	1.686.525.000.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			<b>124.489.572.000</b>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn	114.014.572.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt Nguyễn Anh Tuấn	Công ty con	Mượn	6.000.000.000
	Giám đốc Công ty con	Nhận chuyển nhượng vốn	4.475.000.000
<b>Vay</b>			
Ông Nguyễn Văn Đạt (*)	Tổng Giám đốc	Đi vay	35.000.000.000

**32. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2015, theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 354.151.966.197 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 394.587.218.532 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, là một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam.

**33. 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 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

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

**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 về bất động sản và rủi ro về giá khác. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày sau đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2015 và năm 2014.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2015 và năm 2014.

*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, vay và nợ của Công ty.

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 hoặc giảm với số tiền là 45.397.255.772 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 48.198.299.965 VND). Chi phí lãi vay phát sinh từ 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 phần lớn được vốn hóa vào giá trị các dự án.

*Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá hối đoái. Công ty ít chịu rủi ro do thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Công ty sử dụng VND là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Công ty.

*Rủi ro về bất động sản*

Công ty đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm:

- ▶ chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án và
- ▶ giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

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

*Rủi ro thị trường (tiếp theo)*

*Phải thu khách hàng*

Chính sách bán hàng của Công ty là thu trước ít nhất 70% tổng giá trị hợp đồng trước khi bàn giao căn hộ cho khách hàng và phần còn lại khách hàng sẽ trả khi Công ty hoàn tất các thủ tục liên quan đến căn hộ (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 nợ 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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

### 33. 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 được chiết khấu:

	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng đến 12 tháng	Từ trên 1 năm đến 2 năm	Từ trên 2 năm đến 3 năm	VNĐ
<b>30 tháng 6 năm 2015</b>					
Vay và nợ	-	792.177.596.000	6.668.000.000	31.650.000.000	830.495.596.000
Trái phiếu phát hành	-	-	-	2.136.722.650.000	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	-	88.692.560.003	-	-	88.692.560.003
Chi phí phải trả	-	359.248.641.192	14.147.225	1.047.492.088.867	1.406.754.877.284
Phải trả khác	-	158.606.470.411	270.000.000.000	-	428.606.470.411
<b>TỔNG CỘNG</b>	-	<b>1.398.725.267.606</b>	<b>276.682.147.225</b>	<b>3.215.864.738.867</b>	<b>4.891.272.153.698</b>
<b>31 tháng 12 năm 2014</b>					
Vay và nợ	-	612.681.096.000	73.072.000.000	19.730.000.000	705.483.096.000
Trái phiếu phát hành	-	-	-	2.064.120.460.000	2.064.120.460.000
Phải trả người bán	-	46.616.226.171	-	-	46.616.226.171
Chi phí phải trả	-	212.598.888.569	148.385.452.862	880.387.506.841	1.241.371.848.272
Phải trả khác	-	72.654.921.262	270.000.000.000	-	342.854.921.262
<b>TỔNG CỘNG</b>	-	<b>944.751.132.002</b>	<b>491.457.452.862</b>	<b>2.964.237.966.841</b>	<b>4.400.446.551.705</b>

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

### 34. 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 riêng của Công ty:

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối quý		Số đầu quý		Số cuối quý	Số đầu quý	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng			
Tài sản tài chính	227.177.418.162		176.288.058.146		227.177.418.162	176.288.058.146	
Phải thu khách hàng	45.302.200.000	(1.164.241.329)	44.556.820.011	(1.173.779.237)	44.137.958.671	43.383.040.774	
Phải thu khác	64.737.861.389		65.826.199.446		64.737.861.389	65.826.199.446	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>337.217.479.551</b>	<b>(1.164.241.329)</b>	<b>286.671.077.603</b>	<b>(1.173.779.237)</b>	<b>336.053.238.222</b>	<b>285.497.298.366</b>	

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối quý		Số đầu quý		Số cuối quý	Số đầu quý	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng			
Nợ phải trả tài chính	830.495.596.000		705.483.096.000		830.495.596.000	705.483.096.000	
Các khoản vay và nợ	2.136.722.650.000		2.064.120.460.000		2.136.722.650.000	2.064.120.460.000	
Trái phiếu phát hành	88.692.560.003		46.616.226.171		88.692.560.003	46.616.226.171	
Phải trả người bán	1.406.754.877.284		1.241.371.848.272		1.406.754.877.284	1.241.371.848.272	
Chi phí phải trả	428.606.470.411		342.854.921.262		428.606.470.411	342.854.921.262	
Phải trả dài hạn khác							
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.891.272.153.698</b>	<b>4.400.446.551.705</b>	<b>4.400.446.551.705</b>	<b>4.891.272.153.698</b>	<b>4.891.272.153.698</b>	<b>4.400.446.551.705</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

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

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng quý 2/2015 do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

	VND		
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)</i>
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>			
Phải thu ngắn hạn khác	46.932.785.997	55.800.000	46.988.585.997
Tài sản ngắn hạn khác	55.800.000	(55.800.000)	-
Phải thu dài hạn khác	-	47.320.000.000	47.320.000.000
Tài sản dài hạn khác	47.320.000.000	(47.320.000.000)	-
Chi phí phải trả dài hạn	-	1.028.772.959.703	1.028.772.959.703
Phải trả dài hạn khác	1.300.992.633.230	(1.028.772.959.703)	272.219.673.527
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		40.420.209.254	40.420.209.254
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		40.760.296.973	40.760.296.973

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.

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán, các khoản vay và nợ ngắn hạn và các khoản nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ dài hạn và các khoản các nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được xác định do thiếu các thông tin cần thiết và thích hợp trong việc xác định giá trị hợp lý. Do đó, giá trị hợp lý của các khoản này được trình bày bằng giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào 30 tháng 06 năm 2015

**36. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**


Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.



Phạm Quang Trung  
Người lập



Ngô Thúy Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 8 năm 2015



THE  
EVER RICH

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