

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
RIÊNG
QUÝ II NĂM 2011**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

và

Các báo cáo tài chính riêng quý II năm 2011

Ngày 30 tháng 06 năm 2011

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 28

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1
Điều chỉnh lần 2
Điều chỉnh lần 3
Điều chỉnh lần 4
Điều chỉnh lần 5
Điều chỉnh lần 6
Điều chỉnh lần 7
Điều chỉnh lần 8
Điều chỉnh lần 9
Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004
16 tháng 11 năm 2005
11 tháng 07 năm 2006
19 tháng 12 năm 2006
23 tháng 04 năm 2007
24 tháng 05 năm 2007
29 tháng 11 năm 2007
23 tháng 01 năm 2008
29 tháng 02 năm 2008
29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11
Điều chỉnh lần 12
Điều chỉnh lần 13
Điều chỉnh lần 14
Điều chỉnh lần 15
Điều chỉnh lần 16
Điều chỉnh lần 17

27 tháng 08 năm 2009
04 tháng 12 năm 2009
04 tháng 05 năm 2010
13 tháng 09 năm 2010
22 tháng 10 năm 2010
03 tháng 11 năm 2010
28 tháng 01 năm 2011

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 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 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 đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng đính kèm.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này kèm thuyết minh báo cáo tài chính riêng cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 30 tháng 06 năm 2011 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty và công ty con.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Văn Đạt
Chủ tịch

Ngày 20 tháng 07 năm 2011

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

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.840.130.503.051	3.614.200.117.672
111	I. Tiền	4	11.470.473.795	21.793.395.812
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		262.945.237.110	194.987.249.661
131	1. Phải thu khách hàng	5	164.306.879.576	110.297.355.623
132	2. Trả trước cho người bán	6	67.852.079.428	62.411.711.205
135	3. Các khoản phải thu khác	7	31.538.603.269	23.030.507.996
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(752.325.163)	(752.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	8	3.563.170.131.207	3.386.433.318.083
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.544.660.939	10.986.154.116
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		244.348.001	1.521.404.124
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.817.410.379	9.402.761.992
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		482.902.559	61.988.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		326.432.726.972	367.155.764.723
220	I. Tài sản cố định		189.074.572.251	188.787.643.936
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	6.129.137.148	6.623.699.210
222	Nguyên giá		11.598.958.790	11.598.958.790
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.469.821.642)	(4.975.259.580)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	118.629.429.974	118.101.603.385
228	Nguyên giá		118.860.395.250	118.266.726.500
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(230.965.276)	(165.123.115)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	64.316.005.129	64.062.341.341
240	II. Bất động sản đầu tư	12	14.575.881.992	55.616.921.191
241	1. Nguyên giá		15.026.682.470	57.042.996.106
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(450.800.478)	(1.426.074.915)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	13	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	IV. Tài sản dài hạn khác		47.782.272.729	47.751.199.596
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		462.272.729	431.199.596
268	2. Tài sản dài hạn khác	14	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.166.563.230.023	3.981.355.882.395

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.740.680.876.514	2.564.135.802.245
310	I. Nợ ngắn hạn		411.495.554.297	474.371.397.028
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	105.000.000.000	120.000.000.000
312	2. Phải trả người bán		16.350.762.402	30.421.131.186
313	3. Người mua trả tiền trước	16	210.743.926.475	196.088.910.304
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	936.781.396	62.141.600.438
315	5. Phải trả người lao động			3.500.000
316	6. Chi phí phải trả	18	47.039.302.270	38.460.633.607
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	19.948.258.256	26.149.816.825
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		11.476.523.498	1.105.804.668
330	II. Nợ dài hạn		2.329.185.322.217	2.089.764.405.217
331	1. Phải trả dài hạn người bán			
333	2. Phải trả dài hạn khác	20	43.427.755.217	43.274.255.217
334	3. Vay và nợ dài hạn	21	2.285.325.000.000	2.046.039.000.000
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		432.567.000	451.150.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22.1	1.425.882.353.509	1.417.220.080.150
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.425.882.353.509	1.417.220.080.150
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		48.742.334.076	15.861.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		24.371.250.000	7.930.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		38.768.769.433	79.428.496.074
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.166.563.230.023	3.981.355.882.395



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 07 năm 2011

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	115.929.988.921	800.710.554.624	118.522.115.235	964.947.274.866
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(77.701.920.456)	(641.035.070.898)	(79.090.166.950)	(732.313.042.034)
20	3. Lợi nhuận gộp		38.228.068.465	159.675.483.726	39.431.948.285	232.634.232.832
21	4. Doanh thu tài chính	23.2	93.620.304	54.502.535	182.673.188	99.173.154
22	5. Chi phí tài chính	25	(1.057.342.806)	(1.149.074.791)	(1.944.571.006)	(2.007.954.791)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.057.342.806)	(311.680.000)	(1.908.773.506)	(1.170.560.000)
24	6. Chi phí bán hàng		(3.352.036.293)	(2.925.872.395)	(9.413.574.604)	(3.398.179.220)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(8.874.956.534)	(7.141.388.301)	(17.107.720.094)	(14.250.064.848)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		25.037.353.136	148.513.650.774	11.148.755.769	213.077.207.127
31	9. Thu nhập khác	26	362.155.698	100.587.905	382.186.130	467.212.632
32	10. Chi phí khác	26	(6.000.000)	(36.971)	(6.000.000)	(693.666.806)
40	11. Lợi nhuận khác	26	356.155.698	100.550.934	376.186.130	(226.454.174)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		25.393.508.834	148.614.201.708	11.524.941.899	212.850.752.953
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(2.881.235.475)	(37.377.219.136)	(2.881.235.475)	(53.436.356.947)
60	14. Lợi nhuận thuần sau thuế		22.512.273.359	111.236.982.572	8.643.706.424	159.414.396.006



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 07 năm 2011

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II – Năm nay	Quý II – Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		25.393.508.834	148.614.201.708
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10, 12	845.619.206	728.917.602
03	Các khoản dự phòng			
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(23.717.406.198)	(54.502.535)
06	Chi phí lãi vay	25	983.639.555	311.680.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.505.361.397	149.600.296.775
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(22.191.708.093)	(44.510.401.076)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(66.021.569.664)	485.275.898.965
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		10.866.596.441	(675.983.979.778)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		1.245.982.990	(2.859.387.559)
13	Tiền lãi vay đã trả		(111.698.883.015)	(30.798.921.595)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(64.427.624.864)	
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		3.192.416.195	2.029.487.425
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.317.781.170)	(322.080.952)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(247.847.209.783)	(117.569.087.795)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(847.332.538)	(210.472.727)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		15.000.000.000	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Lãi tiền gửi nhận được		93.620.304	54.502.535
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		14.246.287.766	(155.970.192)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		429.286.000.000	377.921.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(205.000.000.000)	(118.699.998.742)
37	Cổ tức đã trả	22	(1.008.000.000)	(104.160.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		223.278.000.000	155.061.001.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2011
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 07 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 04 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 05 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 01 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 02 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11	27 tháng 08 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	04 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	04 tháng 05 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 09 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	03 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 01 năm 2011

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

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

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2011 là 119 (Ngày 31 tháng 03 năm 2011: 122).

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 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).

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

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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi ("công ty con"), được trình bày chi tiết trong Thuyết minh số 13. Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 30 tháng 06 năm 2011 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty và công ty con.

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 Chính sách kế toán và thuyết minh

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

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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 đầu tư 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 động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con và công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc

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

3.15 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 Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

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 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.

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

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

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

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

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

Doanh thu từ bán bất động sản đã hoàn thành

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay khi nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. TIỀN

	VNĐ	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
Tiền mặt	308.589.017	333.476.031
Tiền gửi ngân hàng	11.161.884.778	21.459.919.781
TỔNG CỘNG	<u>11.470.473.795</u>	<u>21.793.395.812</u>

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
Phải thu khách hàng từ dự án The EverRich I	163.861.503.247	86.618.501.216
Phải thu khách hàng từ việc bán dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi		23.532.880.000
Khác	445.376.329	145.974.407
TỔNG CỘNG	<u>164.306.879.576</u>	<u>110.297.355.623</u>

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Phải thu từ công ty liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	30.260.782.564	21.853.777.564
Khác	1.277.820.705	1.176.730.432
TỔNG CỘNG	<u>31.538.603.269</u>	<u>23.030.507.996</u>

8. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

Giá trị bất động sản tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2011 chủ yếu là giá trị quỹ đất mà Công ty đã thanh toán xong tiền bồi thường đền bù cho khách hàng và các chi phí thiết kế, xây dựng của các dự án, cụ thể như sau:

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

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

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Toàn bộ quyền sử dụng đất của dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (*Thuyết minh số 21*).

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

(i) Dự án The EverRich 2

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

(ii) Dự án The EverRich 3

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

(iii) Dự án Nhà Bè

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

(iv) Dự án Long Thạnh Mỹ

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 06 năm 2011

B09-DN

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VNĐ
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu quý	118.199.556.440	67.170.060	118.266.726.500
Mua trong quý		593.668.750	593.668.750
Số cuối quý	118.199.556.440	660.838.810	118.860.395.250
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu quý	(138.144.880)	(26.978.235)	(165.123.115)
Khấu trừ trong quý	(25.902.165)	(39.939.996)	(65.842.161)
Số cuối quý	(164.047.045)	(66.918.231)	(230.965.276)
Giá trị còn lại:			
Số đầu quý	118.061.411.560	40.191.825	118.101.603.385
Số cuối quý	118.035.509.395	593.920.579	118.629.429.974

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 Đường 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 tổng cộng là 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đã mua thông qua hình thức đấu giá với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh (*)	31.027.178.526	30.781.059.095
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	1.980.808.082
Văn phòng An Dương Vương	833.825.000	827.900.000
Dự án quận 6	474.193.521	472.574.164
TỔNG CỘNG	64.316.005.129	64.062.341.341

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

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

VNĐ

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu quý	57.042.996.106
Chuyển nhượng trong quý	<u>(42.016.313.636)</u>
Số cuối quý	<u>15.026.682.470</u>

Giá trị khấu trừ lũy kế:

Số đầu quý	(1.426.074.915)
Khấu hao trong quý	<u>(285.214.983)</u>
Chuyển nhượng trong quý	<u>1.260.489.420</u>
Số cuối quý	<u>(450.800.478)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu quý	<u>55.616.921.191</u>
Số cuối quý	<u>14.575.881.992</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 30 tháng 06 năm 2011. Tuy nhiên, với tình hình hiện tại của thị trường bất động sản, Ban Tổng 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.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào công ty con

VNĐ

	Số cuối quý		Số đầu quý	
	%	Số tiền	%	Số tiền
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (PĐQN)	95,24%	<u>30.000.000.000</u>	95,24%	<u>30.000.000.000</u>

PĐQN là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 3 tháng 12 năm 2008.

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

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

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

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

15. VAY NGẮN HẠN

	Số cuối quý		Số đầu quý	
Trái phiếu (*)		105.000.000.000		120.000.000.000
TỔNG CỘNG		105.000.000.000		120.000.000.000

(*) Trái phiếu

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

Tuy nhiên vào ngày 10 tháng 5 năm 2011, Công ty đã thỏa thuận mua lại một phần giá trị trái phiếu với giá trị 15.000.000.000 đồng.

16. 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.

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

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

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

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu quý
Trái phiếu chuyển đổi (i)	450.000.000.000	450.000.000.000
Trái phiếu phát hành(ii)	1.342.000.000.000	1.002.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (iii)	493.325.000.000	594.039.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.285.325.000.000</u>	<u>2.046.039.000.000</u>

i. 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 để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Các trái phiếu này đều có thể được:

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

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

ii. Trái phiếu phát hành

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

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

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

iii. Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Hợp đồng vay	Số cuối quý VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	34.050.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2013	24,2%/năm từ ngày 15 tháng 06 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	189.083.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 01 năm 2011	57.211.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	106.308.000.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	23.187.000.000	5 năm kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	83.486.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2012	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
TỔNG CỘNG	493.325.000.000			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ II - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2011
22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2011						
Số đầu quý	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	226.171.313.009	1.563.962.897.085
Lợi nhuận thuần trong quý					(13.868.566.935)	(13.868.566.935)
Công bố và chi trả cổ tức					(129.697.250.000)	(129.697.250.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị					(177.000.000)	(177.000.000)
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi					(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 03 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	79.428.496.074	1.417.220.080.150
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2011						
Số dư vào ngày 31 tháng 03 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	79.428.496.074	1.417.220.080.150
Lợi nhuận thuần trong quý					22.512.273.359	22.512.273.359
Chi trả cổ tức					(1.008.000.000)	(1.008.000.000)
Phân phối các quỹ			32.881.000.000	16.441.000.000	(49.322.000.000)	0
Thù lao Hội đồng Quản trị					(1.046.000.000)	(1.046.000.000)
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi					(11.796.000.000)	(11.796.000.000)
Số dư vào ngày 30 tháng 06 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.768.769.433	1.425.882.353.509

Khai báo thuế thu nhập doanh nghiệp

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối quý Cổ phiếu	Số đầu quý Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	130.200.000	130.200.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Doanh thu thuần từ bán căn hộ		799.906.463.578
Doanh thu bán đất nền dự án	46.081.017.221	
Doanh thu thuần từ bán bất động sản đầu tư	69.545.658.887	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	303.312.813	804.091.046
TỔNG CỘNG	115.929.988.921	800.710.554.624

23.2 Doanh thu tài chính

	VNĐ	
	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Lãi tiền gửi	92.965.504	54.502.535
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	654.800	
TỔNG CỘNG	93.620.304	54.502.535

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Thu nhập khác	362.155.698	100.550.934
Phí tiện ích thu từ các nhà thầu		10.834.405
Thu nhập từ lãi trả chậm		35.713.000
Thu tiền phạt hợp đồng	344.000.000	
Thu nhập khác	18.155.698	54.003.529
Chi phí khác	6.000.000	
Chi phí khác	6.000.000	
GIÁ TRỊ THUẦN	356.155.698	100.550.934

27. 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.

27.1 Thuế TNDN hiện hành

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

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Quý II - Năm nay	Quý II - Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	25.393.508.834	148.614.201.708
Chi phí không được khấu trừ		894.674.836
Chuyển lỗ từ quý I - 2011	(13.868.566.935)	
Thu nhập chịu thuế ước tính	11.524.941.899	149.508.876.544
Chi phí thuế TNDN ước tính	2.881.235.475	37.377.219.136
Thuế TNDN phải nộp đầu quý	61.290.107.279	47.173.425.834
Thuế TNDN đã nộp trong quý	(64.427.624.864)	
Thuế TNDN phải nộp cuối quý	(256.282.110)	84.550.644.970

27.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

28. 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 quý bao gồm:

				VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị giao dịch trong quý</i>	<i>Phải thu, phải trả cuối kỳ kế toán</i>
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	8.407.005.000	30.260.782.564
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	Góp vốn		45.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Toàn	Bên liên quan	Trả tiền lãi trái phiếu	7.154.927.484	
Bà Võ Thị Liên	Bên liên quan	Trả tiền lãi trái phiếu	5.334.502.924	

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

29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 501.853.092.914 VNĐ (31 tháng 12 năm 2010: 324.087.907.125 VNĐ) là chủ yếu liên quan đến việc thiết kế, giám sát, xây dựng các block căn hộ, phát triển cơ sở hạ tầng tại dự án The EverRich 2 và dự án The EverRich 3.

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 công ty liên kết Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, để tiếp tục việc đền bù, giải phóng mặt bằng tại dự án Nhà Bè (tọa lạc tại xã Phước Kiển – Nhà Bè).

30. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

31. 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 quý II năm 2011.



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 07 năm 2011