

**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 giữa niên độ đã được soát xét

Ngày 30 tháng 6 năm 2010

Ernst & Young

 **ERNST & YOUNG**

S.Đ.K. 1/10  
★  
11/01/10

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo kết quả công tác soát xét các báo cáo tài chính giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 30

PH  
T  
Đ  
Á  
T

# 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2010.

### CÔNG TY

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

#### GCNĐKKD điều chỉnh số:

#### Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 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 05 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Lầu 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày
	30 tháng 6 năm 2010	30 tháng 6 năm 2009
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế trong kỳ	159.414.396.006	(4.499.708.429)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào cuối kỳ	184.719.055.266	5.452.535.101
Cổ tức đã trả trong kỳ	(104.160.000.000)	-

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Việt Đại Từ	Thành viên	
Bà Trần Thị Hương	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	được bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2010

375  
TY  
IẢN  
TRIE  
NG  
ĐI  
HỒ

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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 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 Giám đốc Công ty 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 giữa niên độ.

## PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 31 tháng 7 năm 2010

Số tham chiếu: 60822566/14446463

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Các Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt**

Chúng tôi đã tiến hành soát xét bằng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày từ trang 5 đến trang 30 (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ"). Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Vì đây là lần đầu tiên các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được soát xét nên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có liên quan cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 chưa được kiểm toán hay soát xét, và được trình bày chỉ cho mục đích so sánh.

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

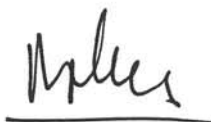
Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không nhận thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 12 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ rằng Công ty là công ty mẹ của công ty con ("Nhóm Công ty") và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày đã được phát hành riêng rẽ. Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và chúng tôi không nhận thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



Mai Việt Hùng Trần  
Phó Tổng Giám đốc  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: D.0048/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 7 năm 2010



Lê Quang Minh  
Kiểm toán viên phụ trách  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: 0426/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
<b>100</b>	<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.035.321.308.670</b>	<b>3.339.891.549.078</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>40.019.849.920</b>	<b>8.242.627.059</b>
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>125.174.999.843</b>	<b>28.894.670.889</b>
131	1. Phải thu khách hàng		89.890.207.136	9.954.094.002
132	2. Trả trước cho người bán	5	22.291.944.710	13.256.414.890
135	3. Các khoản phải thu khác	6	13.658.173.160	6.349.487.160
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(665.325.163)	(665.325.163)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>2.868.951.501.507</b>	<b>3.301.425.851.130</b>
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.174.957.400</b>	<b>1.328.400.000</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		866.465.700	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		308.491.700	1.328.400.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>321.918.412.316</b>	<b>322.060.302.805</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>182.661.587.379</b>	<b>176.756.140.599</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	5.585.143.280	6.164.155.428
222	Nguyên giá		9.746.296.118	9.535.823.391
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.161.152.838)	(3.371.667.963)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	118.139.118.055	118.190.922.385
228	Nguyên giá		118.216.833.200	118.216.833.200
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(77.715.145)	(25.910.815)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	58.937.326.044	52.401.062.786
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>57.895.420.278</b>	<b>58.480.222.506</b>
241	1. Nguyên giá		58.480.222.506	58.480.222.506
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(584.802.228)	-
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		30.000.000.000	30.000.000.000
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>51.361.404.659</b>	<b>56.823.939.700</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.041.404.659	1.495.739.700
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	55.328.200.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.357.239.720.986</b>	<b>3.661.951.851.883</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.834.729.081.644</b>	<b>2.189.695.608.547</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>914.070.449.918</b>	<b>1.840.772.864.024</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	663.460.872.430	767.689.238.642
312	2. Phải trả người bán		22.074.100.005	15.142.845.486
313	3. Người mua trả tiền trước	15	43.189.635.372	886.560.591.166
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	86.558.663.341	40.817.345.136
315	5. Phải trả người lao động		-	493.039.000
316	6. Chi phí phải trả	17	46.134.995.931	115.036.548.040
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	48.548.067.721	14.978.833.818
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.1	4.104.115.118	54.422.736
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>920.658.631.726</b>	<b>348.922.744.523</b>
331	1. Phải trả dài hạn người bán	19	45.284.400.000	134.392.760.000
333	2. Phải trả dài hạn khác	20	69.975.706.726	27.030.839.559
334	3. Vay và nợ dài hạn	21	804.921.000.000	187.021.619.964
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		477.525.000	477.525.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>22.1</b>	<b>1.522.510.639.342</b>	<b>1.472.256.243.336</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.522.510.639.342</b>	<b>1.472.256.243.336</b>
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		15.861.334.076	1.213.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		7.930.250.000	606.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		184.719.055.266	156.436.659.260
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.357.239.720.986</b>	<b>3.661.951.851.883</b>



Nguyễn Hữu Duy  
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 7 năm 2010



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa được soát xét)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	964.947.274.866	1.024.313.579
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần	23	964.947.274.866	1.024.313.579
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(732.313.042.034)	(17.200.000)
20	5. Lợi nhuận gộp		232.634.232.832	1.007.113.579
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		99.173.154	136.022.339
22	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	24	(2.007.954.791) (1.170.560.000)	(36.263.125) -
24	8. Chi phí bán hàng		(3.398.179.220)	(338.731.578)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(14.250.064.848)	(5.986.685.889)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		213.077.207.127	(5.218.544.674)
31	11. Thu nhập khác		467.212.632	718.836.245
32	12. Chi phí khác		(693.666.806)	-
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(226.454.174)	718.836.245
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		212.850.752.953	(4.499.708.429)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(53.436.356.947)	-
52	17. Thuế TNDN hoãn lại	25.2	-	-
60	18. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế		159.414.396.006	(4.499.708.429)



Nguyễn Hữu Duy  
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 7 năm 2010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa được soát xét)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận (lỗ) trước thuế</b>		<b>212.850.752.953</b>	<b>(4.499.708.429)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		1.426.091.433	662.817.605
05	Lãi tiền gửi		(99.173.154)	(136.022.339)
06	Chi phí lãi vay	24	1.170.560.000	-
08	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>215.348.231.232</b>	<b>(3.972.913.163)</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(96.280.328.954)	22.065.591.278
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		485.132.917.677	(7.446.916.792)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(786.019.358.880)	149.994.398.825
12	Tăng chi phí trả trước		(2.392.222.359)	(143.942.582.916)
13	Tiền lãi vay đã trả		(53.829.128.054)	(52.582.337.988)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		47.176.728.824	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(950.307.618)	(226.175.455)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(191.813.468.132)</b>	<b>(36.110.936.211)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(6.746.735.985)	(75.945.642.182)
27	Lãi tiền gửi nhận được		99.173.154	136.022.339
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(6.647.562.831)</b>	<b>(75.809.619.843)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay nhận được		705.921.000.000	197.400.394.905
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(371.522.746.176)	(73.800.000.000)
37	Cổ tức đã trả cho các chủ sở hữu	22.1	(104.160.000.000)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>230.238.253.824</b>	<b>123.600.394.905</b>


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa được soát xét)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		31.777.222.861	11.679.838.851
60	Tiền đầu kỳ		8.242.627.059	5.098.521.826
70	Tiền cuối kỳ	4	40.019.849.920	16.778.360.677



Nguyễn Hữu Duy  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 7 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

<u>GCNĐKKD điều chỉnh số:</u>	<u>Ngày:</u>
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 05 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Lầu 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 là 104 người.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của một công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 12. Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư này yêu cầu công bố thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Thông tư sẽ này được áp dụng kể từ năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính riêng của Công ty trong tương lai.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

**3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán**

Trong kỳ, Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Công ty là việc phân loại lại Quý khen thưởng, phúc lợi trên Bảng cân đối kế toán riêng. Thông tư 244 yêu cầu Quý khen thưởng, phúc lợi phải được phân loại như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc vốn chủ sở hữu.

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố và thay đổi này đã làm tăng tổng nợ phải trả của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 là 4.104.115.118 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009 là 54.422.736 VNĐ) và làm giảm tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng.

**3.2 Tiền**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cân trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

**3.7 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản như sau:

Nhà cửa	50 năm
---------	--------

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

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 đưa vào hoạt động.

HUY HOANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trích lập trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Công ty được hơn một năm với mức trích lập bằng một nửa tháng lương của lương bình quân sáu tháng gần nhất cho mỗi năm làm việc tới thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các hướng dẫn liên quan. Bất cứ sự thay đổi nào trên tài khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

*Quỹ dự phòng tài chính*

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu cho thuê*

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

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

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

*Doanh thu bất động sản*

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

*Tiền lãi*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

*Thuế thu nhập 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 giữa niên độ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 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.

**4. TIỀN**

	VND	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Tiền mặt	116.448.246	154.138.584
Tiền gửi ngân hàng	39.903.401.674	8.088.488.475
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.019.849.920</u></b>	<b><u>8.242.627.059</u></b>

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Phải thu từ công ty liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	10.915.345.831	5.259.845.831
Khác	2.742.827.329	1.089.641.329
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.658.173.160</u></b>	<b><u>6.349.487.160</u></b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Bất động sản (*)	2.868.391.207.619	3.300.865.557.242
Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.868.951.501.507</u></b>	<b><u>3.301.425.851.130</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(\*) 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	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Dự án The Everrich I	164.936.809.734	873.348.237.224
Dự án The Everrich II	1.313.902.771.367	1.131.314.735.513
Dự án The Everrich III	1.102.240.903.318	1.082.643.634.505
Dự án Nhà Bè	212.002.223.200	138.250.450.000
Dự án Long Thạnh Mỹ	75.308.500.000	75.308.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.868.391.207.619</u></b>	<b><u>3.300.865.557.242</u></b>

Quyền sử dụng đất của các dự án The Everrich I và The Everrich II đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (*Thuyết minh số 14 và 21*).

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong kỳ là 52.658.568.054 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009: 101.038.304.733 VNĐ).

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

(i) *Dự án The Everrich I*

Dự án này tọa lạc tại giao lộ giữa đường 3 tháng 2 và đường Lê Đại Hành, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án được xây dựng trên phần diện tích 10.000 m<sup>2</sup>, bao gồm hai (2) tầng hầm, khối bệ trung tâm thương mại 5 tầng và trên khối bệ là 2 tháp cao 25 tầng với 350 căn hộ cao cấp, penthouse và văn phòng.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty đã bàn giao toàn bộ các căn hộ cho khách hàng, ngoại trừ 14 căn penthouse dự kiến sẽ được bán trong Quý III năm 2010.

(ii) *Dự án The Everrich II*

Dự án này tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thành phần móng cọc của hai khối, B và C. Ngoài ra, khu nhà mẫu, phòng bán hàng và văn phòng dịch vụ quản lý của dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến sẽ được hoàn tất vào tháng 8 năm 2010.

(iii) *Dự án The Everrich III*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Công ty đã bồi thường tổng cộng khoảng 74% diện tích của toàn bộ dự án. Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iv) *Dự án Nhà Bè*

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, 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.

(v) *Dự án Long Thạnh Mỹ*

Dự án này 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	860.000.000	1.835.866.581	6.839.956.810	9.535.823.391
Mua mới trong kỳ	-	210.472.727	-	210.472.727
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2010	860.000.000	2.046.339.308	6.839.956.810	9.746.296.118
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	(68.615.062)	(1.341.645.062)	(1.961.407.839)	(3.371.667.963)
Phân loại lại	-	436.554.195	(436.554.195)	-
Khấu hao trong kỳ	(17.200.002)	(204.955.137)	(567.329.736)	(789.484.875)
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2010	(85.815.064)	(1.110.046.004)	(2.965.291.770)	(4.161.152.838)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	791.384.938	494.221.519	4.878.548.971	6.164.155.428
Số dư vào ngày 30 tháng 06 năm 2010	774.184.936	936.293.304	3.874.665.040	5.585.143.280



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	118.199.556.440	17.276.760	118.216.833.200
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2010	118.199.556.440	17.276.760	118.216.833.200
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	(8.634.055)	(17.276.760)	(25.910.815)
Khấu trừ trong kỳ	(51.804.330)	-	(51.804.330)
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2010	(60.438.385)	(17.276.760)	(77.715.145)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	118.190.922.385	-	118.190.922.385
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2010	118.139.118.055	-	118.139.118.055

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

- i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và
- ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

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

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	26.697.065.849	21.655.972.986
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.773.610.355	712.534.200
Khác	466.649.840	32.555.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.937.326.044</b>	<b>52.401.062.786</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 30 tháng 6 năm 2010. Tuy nhiên, với tình hình hiện tại của thị trường bất động sản, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	VNĐ			
	30 tháng 6 năm 2010		31 tháng 12 năm 2009	
	%	Số tiền	%	Số tiền
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (PĐQN)	95,24%	30.000.000.000	95,24%	30.000.000.000

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

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

Văn phòng đăng ký của PĐQN tọa lạc tại B19 Lê Văn Sỹ, Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, PĐQN vẫn đang trong giai đoạn trước hoạt động.

**13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Ký quỹ cho Dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và Spa Cam Ranh	47.320.000.000	47.320.000.000
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	-	8.008.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.320.000.000</b>	<b>55.328.200.000</b>

**14. VAY NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Vay từ các cá nhân (i)	448.951.310.000	407.170.550.000
Vay từ ngân hàng (ii)	75.000.000.000	75.000.000.000
Trái phiếu (iii)	17.600.000.000	33.040.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	121.909.562.430	252.478.688.642
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>663.460.872.430</b>	<b>767.689.238.642</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

*i. Vay từ các cá nhân:*

Mục đích của các khoản vay tín chấp từ các cá nhân là để tài trợ vốn cho các công trình xây dựng của các dự án của Công ty, bao gồm dự án The Everrich II và The Everrich III tọa lạc lần lượt tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, và Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết của các khoản vay từ các cá nhân như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ	Thời hạn vay	Lãi suất
	VNĐ		
Hợp đồng số 01/2010/PĐ-NVĐ ngày 15 tháng 1 năm 2010	51.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 18 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 7/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	50.127.800.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 9/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	38.566.600.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 6/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	37.420.210.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 23/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	26.775.000.000	12 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 20/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	25.830.700.000	12 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 8/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	25.077.200.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 02/PĐ-LTD ngày 15 tháng 06 năm 2010	25.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 18 tháng 6 năm 2010	1,0%/tháng
Hợp đồng số 21/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	24.108.000.000	12 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 12/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	22.652.740.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 24/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	21.559.060.000	12 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 22/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	21.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 25/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	21.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2010	1,2%/tháng
Hợp đồng số 14/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	17.988.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 13/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	15.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 15/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	10.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 16/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	10.000.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 10/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	5.846.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>448.951.310.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

*ii. Vay từ ngân hàng*

Vay từ ngân hàng thể hiện khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo hợp đồng vay số H.3446/12 ngày 15 tháng 9 năm 2009 với lãi suất 10,5% mỗi năm và được hoàn trả trong vòng 12 tháng kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2009. Khoản vay này được thế chấp bằng quyền sử dụng khu đất với diện tích 10.000 mét vuông tọa lạc tại đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích của khoản vay là tài trợ vốn cho dự án The Everrich I.

*iii. Trái phiếu*

Công ty đã phát hành trái phiếu với giá trị 17.600.000.000 VNĐ cho công nhân viên của Công ty với các mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ và 1.200.000.000 VNĐ với mục đích tài trợ cho việc xây dựng dự án The Everrich II. Các trái phiếu này đều có thể được:

- chuyển sang quyền mua căn hộ xây dựng từ dự án The Everrich II trong vòng 12 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- hoàn trả vào ngày đáo hạn với mệnh giá cộng với tiền lãi với lãi suất là 10,5% một năm.

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

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

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25)	84.550.644.970	31.114.288.023
Thuế giá trị gia tăng	1.930.431.117	9.608.447.288
Thuế thu nhập cá nhân	77.587.254	94.609.825
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>86.558.663.341</u></b>	<b><u>40.817.345.136</u></b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Chi phí trích trước cho các dự án	46.059.995.931	113.811.910.590
Các khoản khác	75.000.000	1.224.637.450
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>46.134.995.931</u></b>	<b><u>115.036.548.040</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Tiền nhận góp vốn cho dự án Nhà Bè	28.000.000.000	-
Chi phí bảo trì nhận trước	15.037.994.508	11.006.937.331
Các khoản đặt cọc	5.246.302.427	3.971.896.487
Khác	263.770.786	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>48.548.067.721</u></b>	<b><u>14.978.833.818</u></b>

**19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN NGƯỜI BÁN**

Phải trả dài hạn người bán thể hiện các khoản phải trả cho các bên thứ ba liên quan đến việc mua đất cho các dự án của Công ty, chủ yếu là dự án The Everrich II và III.

**20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	<u>69.975.706.726</u>	<u>27.030.839.559</u>

**21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Trái phiếu chuyển đổi (i)	500.000.000.000	75.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (iii)	374.830.562.430	364.500.308.606
Trái phiếu phát hành (ii)	52.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>926.830.562.430</u></b>	<b><u>439.500.308.606</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)</i>	121.909.562.430	252.478.688.642
<i>Nợ dài hạn</i>	804.921.000.000	187.021.619.964

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

*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 II. Các trái phiếu này đều có thể được:

- chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The Everrich II trong vòng 6 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông với tỷ lệ 1 trái phiếu với mệnh giá 10.000.000 VNĐ cho 400 cổ phiếu và thời điểm chuyển đổi sẽ bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2010; hoặc
- hoàn trả lại vào cuối năm thứ ba với mệnh giá cộng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 4% mỗi năm.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty đã phát hành 500.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá là 10.000.000 VNĐ thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Đông Á.

*ii. Trái phiếu đã phát hành*

Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá 52.000.000.000 VNĐ cho các cá nhân với mục đích tài trợ vốn cho dự án The Everrich II. Các trái phiếu này đều có thể được:

- chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The Everrich II với thời hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- hoàn trả lại gốc và lãi vào ngày đáo hạn với lãi suất là 14,5% một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 nhằm mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án bao gồm The Everrich I, II, III và xây dựng khu nghỉ dưỡng Hội An với chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số H.3941/12 ngày 21 tháng 4 năm 2010	120.000.000.000	2 năm kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 7 năm 2011	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H.2955/12 ngày 11 tháng 12 năm 2008	84.887.942.466	2 năm kể từ ngày 11 tháng 12 năm 2008 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 11 tháng 3 năm 2010	Lãi suất tiền gửi 12 tháng+3,6%/năm (từ 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng 10.000 m <sup>2</sup> đất tọa lạc tại đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H3015/12 ngày 13 tháng 2 năm 2009	82.000.000.000	4 năm kể từ ngày 13 tháng 2 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 13 tháng 2 năm 2012	Lãi suất tiền gửi 12 tháng+3,6%/năm (từ 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng 10.000 m <sup>2</sup> đất tọa lạc tại đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H.3359/12 ngày 31 tháng 7 năm 2009	37.021.619.964	19 tháng từ ngày 31 tháng 7 năm 2009 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 31 tháng 5 năm 2010	Lãi suất tiền gửi 12 tháng+3,6%/năm (từ 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng 10.000 m <sup>2</sup> đất tọa lạc tại đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H.3942/12 ngày 18 tháng 6 năm 2010	32.921.000.000	2 năm kể từ ngày 18 tháng 6 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 7 năm 2011	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2924/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	8.600.000.000	4 năm kể từ ngày 23 tháng 6 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5%/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng 699 m <sup>2</sup> đất tại Lô số 506, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2923/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	6.400.000.000	4 năm kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5 %/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng đất của 699 m <sup>2</sup> đất tại Lô số 506, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2995/12 ngày 20 tháng 1 năm 2009	3.000.000.000	4 năm kể từ ngày 20 tháng 1 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 20 tháng 2 năm 2012	12,75% cho năm đầu tiên và lãi suất tiền gửi 12 tháng + 3,6% cho các năm sau	Quyền sử dụng 248 m <sup>2</sup> đất tại Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>374.830.562.430</b>			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009</b>						
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2008	1.302.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.378.077.606	1.326.378.077.606
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(4.499.708.429)	(4.499.708.429)
Phân phối các quỹ	-	-	1.213.334.076	606.250.000	(1.819.584.076)	-
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(606.250.000)	(606.250.000)
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2009	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	5.452.535.101	1.321.272.119.177
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</b>						
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.436.659.260	1.472.256.243.336
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	159.414.396.006	159.414.396.006
Cổ tức chi trả	-	-	-	-	(104.160.000.000)	(104.160.000.000)
Phân phối các quỹ	-	-	14.648.000.000	7.324.000.000	(21.972.000.000)	-
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2010	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	184.719.055.266	1.522.510.639.342

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu phổ thông**

	30 tháng 6 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
Cổ phiếu phổ thông	130.200.000	130.200.000

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa được soát xét)
<b>Tổng doanh thu</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ bán bất động sản	963.586.164.110	-
Doanh thu cho thuê	735.521.000	656.476.998
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ khác	625.589.756	367.836.581
<b>Hàng bán bị trả lại</b>	-	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>964.947.274.866</b>	<b>1.024.313.579</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần từ bán bất động sản	963.586.164.110	-
Doanh thu cho thuê	735.521.000	656.476.998
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác	625.589.756	367.836.581

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa được soát xét)
Chi phí lãi vay	1.170.560.000	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	837.394.791	36.263.125
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.007.954.791</b>	<b>36.263.125</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 25. 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.

### 25.1 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2009 (chưa được soát xét)</i>
<b>Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>212.850.752.953</b>	<b>(4.499.708.429)</b>
<b>Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chi phí không được khấu trừ	894.674.835	-
<b>Thu nhập (lỗ) chịu thuế ước tính</b>	<b>213.745.427.788</b>	<b>(4.499.708.429)</b>
<b>Thuế TNDN phải nộp ước tính</b>	<b>53.436.356.947</b>	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	31.114.288.023	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>84.550.644.970</b>	-

### 25.2 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 6 năm 2010. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vay	51.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	5.655.500.000

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vay	<u>(51.000.000.000)</u>
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	<u>10.915.345.831</u>

**27. CÁC CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

Công ty đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Số tiền thuê cam kết tối thiểu phải trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	VNĐ	
	<i>30 tháng 6 năm 2010</i>	<i>31 tháng 12 năm 2009</i>
Dưới 1 năm	4.116.768.000	3.982.902.000
Từ 1 đến 5 năm	16.467.072.000	15.931.608.000
Trên 5 năm	<u>17.153.200.000</u>	<u>18.586.876.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.737.040.000</u></b>	<b><u>38.501.386.000</u></b>

**Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 209.761.895.838 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 67.413.749.043 VNĐ) là chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, vào ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 158.400.000.000 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2010 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU SO SÁNH**

Như đã nêu tại Thuyết minh số 3.1, số liệu so sánh được trình bày lại theo Thông tư 244. Theo đó, tài khoản Quý khen thưởng phúc lợi được phân loại lại như một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, tổng nợ phải trả của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 tăng lên một khoản là 54.422.736 VNĐ và tổng vốn chủ sở hữu giảm đi một khoản tương đương. Chi tiết của việc trình bày lại được thể hiện như sau:

Mã số	Khoản mục	Theo số đã trình	Điều chỉnh	Số được
		bày trước đây		trình bày lại
		VNĐ	VNĐ	VNĐ
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009</b>				
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>2.268.141.185.811</b>	<b>54.422.736</b>	<b>2.268.195.608.547</b>
323	Quý khen thưởng, phúc lợi	-	54.422.736	54.422.736
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.472.105.213.966</b>	<b>(54.422.736)</b>	<b>1.472.050.791.230</b>
431	Quý khen thưởng, phúc lợi	54.422.736	(54.422.736)	-

**29. SỰ KIẾN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Hữu Duy  
Kế toán trưởng



  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 7 năm 2010



