

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

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2011

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kết quả công tác soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 38

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

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

0303493756

Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Nguyễn Trần Bích Khê	Thành viên	từ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2011
Ông Tạ Ngọc Thành	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2011
Ông Bùi Trí Dũng	Thành viên	

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Nguyễn Văn Đạt
Bà Trần Thị Hương
Ông Võ Tấn Thành
Ông Phạm Trọng Hòa

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2011

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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 Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của công ty con và công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 12 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 8 năm 2011

Số tham chiếu: 60822566/15056458

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được trình bày từ trang 6 đến trang 38 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, 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.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng 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.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. 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 về việc liệu các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân viên của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét 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 thấy có sự kiện nào để 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 giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

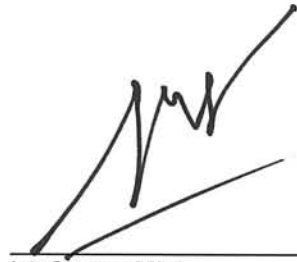
Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Ernst & Young Vietnam Ltd.
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai

Mai Việt Hùng Trân
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: D.0048/KTV



Lê Quang Minh
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số: 0426/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 1 tháng 8 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.871.315.224.705	3.381.530.169.754
110	I. Tiền	4	11.470.473.795	19.329.422.102
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		262.945.237.110	143.728.350.026
131	1. Phải thu khách hàng		164.306.879.576	111.020.978.596
132	2. Trả trước cho người bán	5	67.852.079.428	14.663.994.477
135	3. Các khoản phải thu khác	6	31.538.603.269	18.708.702.116
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(752.325.163)	(665.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	7	3.594.098.570.751	3.218.228.375.601
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.800.943.049	244.022.025
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		244.348.001	199.214.608
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.817.410.379	-
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	24.1	256.282.110	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		482.902.559	44.807.417
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		326.432.726.972	368.783.148.187
220	I. Tài sản cố định		189.074.572.251	189.034.593.378
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	6.129.137.148	6.924.373.969
222	Nguyên giá		11.598.958.790	11.411.616.230
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.469.821.642)	(4.487.242.261)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	118.629.429.974	118.131.663.325
228	Nguyên giá		118.860.395.250	118.266.726.500
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(230.965.276)	(135.063.175)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	64.316.005.129	63.978.556.084
240	II. Bất động sản đầu tư	11	14.575.881.992	55.902.136.174
241	1. Nguyên giá		15.026.682.470	57.042.996.106
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(450.800.478)	(1.140.859.932)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	75.000.000.000	75.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		30.000.000.000	30.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		45.000.000.000	45.000.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		47.782.272.729	48.846.418.635
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		462.272.729	1.526.418.635
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.197.747.951.677	3.750.313.317.941

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.771.865.598.168	2.186.350.420.856
310	I. Nợ ngắn hạn		442.179.395.951	952.379.218.523
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	105.000.000.000	484.525.810.000
312	2. Phải trả người bán		16.525.762.402	88.880.820.655
313	3. Người mua trả tiền trước	15	210.243.046.475	167.084.467.760
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.193.063.506	66.887.121.850
315	5. Phải trả người lao động		-	945.077.600
316	6. Chi phí phải trả	17	77.792.741.814	115.170.819.990
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	19.948.258.256	27.703.949.360
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.476.523.498	1.181.151.308
330	II. Nợ dài hạn		2.329.686.202.217	1.233.971.202.333
333	1. Phải trả dài hạn khác	19	43.928.635.217	46.829.278.242
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	2.285.325.000.000	1.186.688.774.091
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		432.567.000	453.150.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21.1	1.425.882.353.509	1.563.962.897.085
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.425.882.353.509	1.563.962.897.085
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	226.171.313.009
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.197.747.951.677	3.750.313.317.941



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 8 năm 2011

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 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	118.522.115.235	964.947.274.866
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(79.090.166.950)	(732.313.042.034)
20	3. Lợi nhuận gộp		39.431.948.285	232.634.232.832
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		182.673.188	99.173.154
22	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23	(1.944.571.006) (1.908.773.506)	(2.007.954.791) (1.170.560.000)
24	6. Chi phí bán hàng		(9.413.574.604)	(3.398.179.220)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(17.107.720.094)	(14.250.064.848)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11.148.755.769	213.077.207.127
31	9. Thu nhập khác		382.186.130	467.212.632
32	10. Chi phí khác		(6.000.000)	(693.666.806)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác		376.186.130	(226.454.174)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.524.941.899	212.850.752.953
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(2.881.235.475)	(53.436.356.947)
52	14. Thuế TNDN hoãn lại	24.2	-	-
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		8.643.706.424	159.414.396.006



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Ngày 1 tháng 8 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		11.524.941.899	212.850.752.953
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8,9,11	1.648.911.448	1.426.091.433
03	Các khoản dự phòng		87.000.000	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(654.800)	-
05	Lãi tiền gửi		(5.507.211.393)	(99.173.154)
06	Chi phí lãi vay	23	1.908.773.506	1.170.560.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9.661.760.660	215.348.231.232
09	Tăng các khoản phải thu		(121.815.674.714)	(96.280.328.954)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(154.368.618.198)	485.132.917.677
11	Giảm các khoản phải trả		(97.784.995.842)	(786.019.358.880)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.019.012.513	(2.392.222.359)
13	Tiền lãi vay đã trả		(208.611.381.471)	(53.829.128.054)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24	(66.880.966.056)	-
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		2.900.643.025	47.176.728.824
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.723.627.810)	(950.307.618)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(641.603.847.893)	(191.813.468.132)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(923.301.932)	(6.746.735.985)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		46.081.017.221	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		182.018.388	99.173.154
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		45.339.733.677	(6.647.562.831)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		1.426.735.000.000	705.921.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(707.624.584.091)	(371.522.746.176)
37	Cổ tức đã trả cho các chủ sở hữu	21.1	(130.705.250.000)	(104.160.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		588.405.165.909	230.238.253.824

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 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(7.858.948.307)	31.777.222.861
60	Tiền đầu kỳ		19.329.422.102	8.242.627.059
70	Tiền cuối kỳ	4	11.470.473.795	40.019.849.920



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 8 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

<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 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011

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

Công ty có trụ sở chính tại 442 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 là: 119 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 116).

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 Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ 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 công ty con và công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 12 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho năm kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 cần 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	50 năm
---------	--------

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.14 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.17 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

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

3.17 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4. TIỀN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Tiền mặt	308.589.017	45.187.626
Tiền gửi ngân hàng	<u>11.161.884.778</u>	<u>19.284.234.476</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.470.473.795</u>	<u>19.329.422.102</u>

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Phải thu từ công ty liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	30.260.782.564	17.230.845.831
Ký quỹ dự thầu	665.325.163	665.325.163
Khác	<u>612.495.542</u>	<u>812.531.122</u>
TỔNG CỘNG	<u>31.538.603.269</u>	<u>18.708.702.116</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Bất động sản (*)	3.593.538.276.863	3.217.668.081.713
Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
TỔNG CỘNG	<u>3.594.098.570.751</u>	<u>3.218.228.375.601</u>

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

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Dự án The EverRich 2	2.061.697.015.822	1.760.988.025.055
Dự án The EverRich 3	1.236.302.276.831	1.150.125.865.585
Dự án Nhà Bè	214.752.120.574	214.748.051.884
Dự án Long Thạnh Mỹ	80.786.863.636	75.314.863.636
Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	-	16.491.275.553
TỔNG CỘNG	<u>3.593.538.276.863</u>	<u>3.217.668.081.713</u>

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

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đã và đang triển khai đã được vốn hóa trong kỳ là 221.501.576.952 VNĐ (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010: 52.658.568.054 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, giá trị trên chủ yếu là tiền bồi thường đất và dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Khối nhà B và C đã hoàn tất tầng hầm và đang trong giai đoạn xây dựng phần thân. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, hai khối này đã được xây đến tầng thứ tư. Ngoài ra, Khu nhà mẫu và Văn phòng Dịch vụ Quản lý đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ ngày 18 tháng 9 năm 2010.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Công ty đã bồi thường tổng cộng khoảng 76% diện tích của toàn bộ dự án. Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền.

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

(iii) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iv) Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã bàn giao toàn bộ dự án này cho khách hàng.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

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	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	860.000.000	2.668.523.965	7.883.092.265	11.411.616.230
Mua mới trong kỳ	-	187.342.560	-	187.342.560
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	860.000.000	2.855.866.525	7.883.092.265	11.598.958.790
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	449.580.465	32.000.000	481.580.465
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	(103.015.066)	(1.379.024.007)	(3.005.203.188)	(4.487.242.261)
Khấu hao trong kỳ	(17.200.002)	(306.248.959)	(659.130.420)	(982.579.381)
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	(120.215.068)	(1.685.272.966)	(3.664.333.608)	(5.469.821.642)
Giá trị còn lại:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	756.984.934	1.289.499.958	4.877.889.077	6.924.373.969
Số dư vào ngày 30 tháng 06 năm 2011	739.784.932	1.170.593.559	4.218.758.657	6.129.137.148

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>		<i>Phần mềm máy tính</i>		<i>VNĐ</i>
					<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	118.199.556.440		67.170.060		118.266.726.500
Mua mới trong kỳ	-		593.668.750		593.668.750
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>118.199.556.440</u>		<u>660.838.810</u>		<u>118.860.395.250</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:					
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	(112.242.715)		(22.820.460)		(135.063.175)
Khấu trừ trong kỳ	(51.804.330)		(44.097.771)		(95.902.101)
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>(164.047.045)</u>		<u>(66.918.231)</u>		<u>(230.965.276)</u>
Giá trị còn lại:					
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	<u>118.087.313.725</u>		<u>44.349.600</u>		<u>118.131.663.325</u>
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>118.035.509.395</u>		<u>593.920.579</u>		<u>118.629.429.974</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>VNĐ 31 tháng 12 năm 2010</i>
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Westin Cam Ranh	31.027.178.526	30.698.920.152
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	470.927.850
TỔNG CỘNG	<u>64.316.005.129</u>	<u>63.978.556.084</u>

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VNĐ Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	57.042.996.106
Chuyển nhượng trong kỳ	<u>(42.016.313.636)</u>
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>15.026.682.470</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:	
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	(1.140.859.932)
Khấu hao trong kỳ	(570.429.966)
Chuyển nhượng trong kỳ	<u>1.260.489.420</u>
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>(450.800.478)</u>
Giá trị còn lại:	
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	<u>55.902.136.174</u>
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	<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 6 năm 2011. Tuy nhiên, 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

	30 tháng 6 năm 2011		31 tháng 12 năm 2010	
	%	Số tiền	%	Số tiền
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (PĐQN)	95,24%	30.000.000.000	95,24%	30.000.000.000

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

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, PĐQN đang trong giai đoạn thiết kế và xây dựng khách sạn & Spa Marriot Hội An.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	30 tháng 6 năm 2011		31 tháng 12 năm 2010	
	%	Số tiền	%	Số tiền
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD)	48,00%	45.000.000.000	48,00%	45.000.000.000

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

Văn phòng đăng ký của PĐAD tọa lạc tại 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.

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. VAY NGẮN HẠN

	30 tháng 6 năm 2011	VNĐ 31 tháng 12 năm 2010
Trái phiếu	105.000.000.000	120.000.000.000
Vay từ các cá nhân	-	260.025.810.000
Vay từ ngân hàng	-	82.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 20</i>)	-	22.500.000.000
TỔNG CỘNG	105.000.000.000	484.525.810.000

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

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30 tháng 6 năm 2011	VNĐ 31 tháng 12 năm 2010
Thuế thu nhập cá nhân	1.193.063.506	109.683.820
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 24</i>)	-	63.743.448.471
Thuế giá trị gia tăng	-	3.033.989.559
TỔNG CỘNG	1.193.063.506	66.887.121.850

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30 tháng 6 năm 2011	VNĐ 31 tháng 12 năm 2010
Chi phí trích trước cho các dự án	45.072.417.549	96.266.615.436
Chi phí lãi vay	32.526.877.915	17.532.750.505
Các khoản khác	193.446.350	1.371.454.049
TỔNG CỘNG	77.792.741.814	115.170.819.990

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Chi phí bảo trì nhận trước của dự án		
The EverRich 1	17.373.657.655	17.507.669.057
Thuế TNCN giữ lại của cổ đông	-	6.604.200.500
Khác	2.574.600.601	3.592.079.803
TỔNG CỘNG	<u>19.948.258.256</u>	<u>27.703.949.360</u>

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
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	15.928.635.217	18.829.278.242
TỔNG CỘNG	<u>43.928.635.217</u>	<u>46.829.278.242</u>

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước từ một cá nhân trong việc ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư với Công ty vào ngày 22 tháng 3 năm 2010 để thực hiện dự án căn hộ cao tầng kết hợp với trung tâm thương mại tọa lạc tại xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2011	31 tháng 12 năm 2010
Trái phiếu phát hành (i)	1.342.000.000.000	274.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	493.325.000.000	460.188.774.091
Trái phiếu chuyển đổi (iii)	450.000.000.000	475.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>2.285.325.000.000</u>	<u>1.209.188.774.091</u>
<i>Trong đó</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	-	22.500.000.000
Nợ dài hạn	2.285.325.000.000	1.186.688.774.091

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

i. Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2 và 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 như sau:

Trái chủ	Giá trị (VNĐ)	Mệnh giá (VNĐ/trái phiếu)	Thời gian vay và ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn chuyển đổi
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	232.000.000.000	1.000.000.000	24 tháng kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2010	14.5%/năm trả lãi vào ngày đáo hạn	2 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	160.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	19%/năm trả lãi vào cuối mỗi 3 năm kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	570.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2011	19%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2011	3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	380.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2011	21%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2011	3 năm kể từ ngày phát hành
TỔNG CỘNG	1.342.000.000.000				

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

ii. Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 02 năm 2011	189.083.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 02 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 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 H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	83.486.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2012	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 01 năm 2011	57.211.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 01 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 13 tháng 01 năm 2011	34.050.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 01 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2013	24,2%/năm từ ngày 15 tháng 6 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	23.187.000.000	5 năm kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
TỔNG CỘNG	493.325.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

iii. Trái phiếu chuyển đổi

Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông vào ngày 26 tháng 11 năm 2009, Công ty đã được chấp thuận để phát hành 500.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 10.000.000 VNĐ mỗi trái phiếu để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Các trái phiếu này đều có thể được:

- chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The EverRich 2 theo giá được thỏa thuận trước trong vòng 6 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông với tỷ lệ 1 trái phiếu với mệnh giá 10.000.000 VNĐ cho 400 cổ phiếu và thời điểm chuyển đổi sẽ bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2010; nếu sau thời hạn trên các trái phiếu không chuyển đổi thành cổ phiếu sẽ được hưởng lãi suất 14.5%/năm; hoặc
- hoàn trả lại vào cuối năm thứ ba với mệnh giá cộng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 4% mỗi năm.

Theo các biên bản thoả thuận giữa Công ty và các trái chủ trong kỳ, các trái chủ đã hủy quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của các trái phiếu chuyển đổi này, ngoại trừ số trái phiếu với tổng mệnh giá là 50.000.000.000 VNĐ chưa hủy quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, tổng mệnh giá của các trái phiếu đã phát hành là 450.000.000.000 VNĐ.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010						
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 đã 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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011						
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	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 kỳ	-	-	-	-	8.643.706.424	8.643.706.424
Cổ tức đã trả	-	-	-	-	(130.705.250.000)	(130.705.250.000)
Phân phối các quỹ	-	-	32.881.000.000	16.441.000.000	(49.322.000.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(1.223.000.000)	(1.223.000.000)
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.796.000.000)	(14.796.000.000)
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.768.769.433	1.425.882.353.509

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

	<i>30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>130.200.000</i>	<i>130.200.000</i>

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

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	70.279.687.978	-
Doanh thu từ bán khu thương mại của dự án Khu dân cư Phan Đình Phùng, Quảng Ngãi	46.081.017.221	-
Doanh thu từ bán căn hộ	-	963.586.164.110
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ khác	2.161.410.036	1.361.110.756
TỔNG CỘNG	<u>118.522.115.235</u>	<u>964.947.274.866</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Chi phí lãi vay	1.908.773.506	1.170.560.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	35.797.500	837.394.791
TỔNG CỘNG	<u>1.944.571.006</u>	<u>2.007.954.791</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

24.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của kỳ kế toán. Lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì lợi nhuận 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 lợi nhuận chịu thuế và lợi nhuận được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	11.524.941.899	212.850.752.953
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không được khấu trừ	-	894.674.835
Thu nhập chịu thuế ước tính	11.524.941.899	213.745.427.788
Thuế TNDN phải nộp ước tính	2.881.235.475	53.436.356.947
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	63.743.448.471	31.114.288.023
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(66.880.966.056)	-
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp cuối kỳ	(256.282.110)	84.550.644.970

24.2 Thuế TNDN hoãn lại

Không có chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa cơ sở tính thuế TNDN và giá trị ghi sổ vào ngày 30 tháng 6 năm 2011. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Chi trả hộ	13.029.936.733
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan	Trả tiền vay	25.077.200.000
Ông Nguyễn Văn Toàn	Bên liên quan	Trả tiền vay	17.988.000.000

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>
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Chi trả hộ	<u>30.260.782.564</u>
<i>Vay và nợ dài hạn</i>			
Bà Võ Thị Liên	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu chuyển đổi	(100.000.000.000)
Ông Nguyễn Văn Toàn	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu chuyển đổi	(80.000.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010</i>
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	1.100.000.000	158.000.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	4.141.380.000	1.420.800.000
TỔNG CỘNG	5.241.380.000	1.578.800.000

26. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty có khoản cam kết theo các hợp đồng đã ký 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 xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

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

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 2% thì chi phí lãi vay của Công ty sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 18.866.500.000 VNĐ (ngày 30 tháng 6 năm 2010 là 17.496.611.249 VNĐ). Các khoản vay và nợ này của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Công ty nên được vốn hóa vào giá trị các công trình.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty ít chịu rủi ro do thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Công ty sử dụng VNĐ là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Công ty.

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng đến 12 tháng	Từ 1 năm đến 2 năm	Từ 2 đến 3 năm	Từ 3 đến 5 năm	Tổng cộng
Ngày 30 tháng 6 năm 2011						
Các khoản vay và nợ	-	105.000.000.000	291.800.000.000	1.291.250.000.000	252.275.000.000	1.940.325.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	450.000.000.000	-	-	450.000.000.000
Phải trả nhà cung cấp	16.525.762.402	-	-	-	-	16.525.762.402
Phải trả khác và chi phí phải trả	48.057.365.772	31.424.781.754	44.361.202.217	-	-	123.843.349.743
	64.583.128.174	136.424.781.754	786.161.202.217	1.291.250.000.000	252.275.000.000	2.530.694.112.145
Ngày 31 tháng 12 năm 2010						
Các khoản vay và nợ	82.000.000.000	412.134.810.000	393.300.000.000	241.876.000.000	66.903.774.091	1.196.214.584.091
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	475.000.000.000	-	-	475.000.000.000
Phải trả nhà cung cấp	88.880.820.655	-	-	-	-	88.880.820.655
Phải trả khác và chi phí phải trả	87.236.404.004	124.651.716.104	-	47.282.428.242	-	259.170.548.350
	258.117.224.659	536.786.526.104	868.300.000.000	289.158.428.242	66.903.774.091	2.019.265.953.096

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		VNĐ
	30 tháng 6 năm 2011	ngày 31 tháng 12 năm 2010	30 tháng 6 năm 2011	ngày 31 tháng 12 năm 2010	
Tài sản tài chính					
Các khoản phải thu	197.649.752.730	129.109.162.966	197.649.752.730	129.109.162.966	
- Phải thu khách hàng	164.306.879.576	111.020.978.596	164.306.879.576	111.020.978.596	
- Phải thu khác	33.342.873.154	18.088.184.370	33.342.873.154	18.088.184.370	
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	11.470.473.795	19.329.422.102	11.470.473.795	19.329.422.102	
- Tiền và các khoản tương đương tiền	11.470.473.795	19.329.422.102	11.470.473.795	19.329.422.102	
Tổng cộng	209.120.226.525	148.438.585.068	209.120.226.525	148.438.585.068	
Nợ phải trả tài chính					
Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ	2.561.622.551.693	2.019.265.953.096	2.561.622.551.693	2.019.265.953.096	
- Vay và nợ	2.390.325.000.000	1.671.214.584.091	2.390.325.000.000	1.671.214.584.091	
- Phải trả người bán	16.525.762.402	88.880.820.655	16.525.762.402	88.880.820.655	
- Phải trả khác	154.771.789.291	259.170.548.350	154.771.789.291	259.170.548.350	
Tổng cộng	2.561.622.551.693	2.019.265.953.096	2.561.622.551.693	2.019.265.953.096	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2011 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

29. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

30. 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.



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 8 năm 2011