

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2015



Building a better
working world

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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 36

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 7 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 4 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 5 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 1 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 2 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 8 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

4 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

4 tháng 5 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 9 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

3 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 1 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 8 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 9 năm 2011

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 5 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 8 năm 2012

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt

Chủ tịch

Bà Trần Thị Hương

Thành viên

Ông Lê Quang Phúc

Thành viên

Ông Đoàn Viết Đại Từ

Thành viên

Ông Nguyễn Văn Tuấn

Thành viên

Ông Nguyễn Thanh Tân

Thành viên

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn 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") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2015



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60822566/17793743-HN/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 36 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất 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 báo cáo tài chính hợp nhất 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 sự của Nhóm 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, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2013-004-1

Phạm Thị Cẩm Tú
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.225.743.680.794	5.705.423.520.853
110	I. Tiền	5	65.593.339.876	7.945.617.347
111	1. Tiền		65.593.339.876	7.945.617.347
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		564.112.539.817	280.323.210.788
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	228.141.538.162	157.246.562.636
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	290.231.085.111	77.261.841.392
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	46.904.157.873	46.988.585.997
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
140	III. Hàng tồn kho	9	5.589.814.790.892	5.413.249.787.550
141	1. Hàng tồn kho		5.589.814.790.892	5.413.249.787.550
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		6.223.010.209	3.904.905.168
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.463.320.701	853.499.510
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	1.120.837.650	1.422.547.851
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.638.851.858	1.628.857.807
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		359.671.714.830	347.562.762.802
210	I. Phải thu dài hạn		47.320.000.000	47.320.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	47.320.000.000	47.320.000.000
220	II. Tài sản cố định		595.265.558	761.944.587
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	595.265.558	753.617.992
222	Nguyên giá		5.211.562.923	5.102.472.014
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.616.297.365)	(4.348.854.022)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	8.326.595
228	Nguyên giá		718.481.036	718.481.036
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(718.481.036)	(710.154.441)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	118.223.259.671	118.292.264.003
231	1. Nguyên giá		119.059.556.440	119.059.556.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(836.296.769)	(767.292.437)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		92.937.445.138	83.113.146.866
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	92.937.445.138	83.113.146.866
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		97.000.000.000	97.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14	97.000.000.000	97.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.595.744.463	1.075.407.346
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.458.799.516	1.075.407.346
269	2. Lợi thế thương mại	4	2.136.944.947	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.585.415.395.624	6.052.986.283.655

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.065.051.942.674	4.584.692.193.352
310	I. Nợ ngắn hạn		1.542.840.778.315	1.126.777.100.122
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	88.906.798.075	46.616.226.171
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	87.146.508.393	96.417.446.886
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	8.528.516.196	4.038.879.922
314	4. Phải trả người lao động	17	2.174.991.250	1.464.982.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	359.248.641.192	212.598.888.569
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	196.327.291.308	145.280.674.262
320	7. Vay ngắn hạn	20	792.177.596.000	612.681.096.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	8.330.435.901	7.678.906.312
330	II. Nợ dài hạn		3.522.211.164.359	3.457.915.093.230
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.047.492.088.867	1.028.772.959.703
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	299.678.425.492	272.219.673.527
338	3. Vay dài hạn	20	2.175.040.650.000	2.156.922.460.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.520.363.452.950	1.468.294.090.303
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.520.363.452.950	1.468.294.090.303
411	1. Vốn cổ phần	21.1	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	12.000.000.000	12.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	76.113.584.076	73.113.584.076
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	130.235.607.291	81.180.506.227
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		75.180.506.227	40.420.209.254
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		55.055.101.064	40.760.296.973
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		14.261.583	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.585.415.395.624	6.052.986.283.655

Nguyễn Ngọc Hà
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	233.703.870.323	42.865.998.182
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(143.769.767.189)	(30.439.715.360)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		89.934.103.134	12.426.282.822
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		156.124.958	16.888.905
22	5. Chi phí tài chính		(754.166.667)	(754.166.667)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(754.166.667)	(754.166.667)
25	6. Chi phí bán hàng	24	(4.793.915.715)	(2.037.235.111)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(14.014.234.065)	(9.973.651.154)
30	8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		70.527.911.645	(321.881.205)
31	9. Thu nhập khác		552.566.857	1.085.002.623
32	10. Chi phí khác		(25.861.752)	(11.500.002)
40	11. Lợi nhuận khác		526.705.105	1.073.502.621
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.054.616.750	751.621.416
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	(15.632.015.686)	-
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	(165.356.712)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		55.422.601.064	586.264.704
61	16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		55.422.601.064	586.264.704
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.3	382	1
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.3	382	1

Nguyễn Ngọc Hà
Người lập

Ngô Thủy Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		71.054.616.750	751.621.416
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Hao mòn	10,11,12	344.774.270	428.413.029
03	Hoàn nhập dự phòng		(9.537.908)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(156.124.958)	(16.888.905)
06	Chi phí lãi vay		754.166.667	754.166.667
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		71.987.894.821	1.917.312.207
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(66.081.392.713)	18.192.008.432
10	Tăng hàng tồn kho		(111.908.143.011)	(25.730.688.552)
11	Tăng các khoản phải trả		66.443.249.799	10.988.089.310
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(2.640.994.770)	1.246.671.692
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.643.022.379)	(1.457.188.030)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25	(11.286.209.084)	(860.208.525)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.715.970.411)	(889.695.582)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(58.844.587.748)	3.406.300.952
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(9.531.793.168)	(1.260.833.518)
25	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		855.478.487	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		156.124.958	16.888.905
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(8.520.189.723)	(1.243.944.613)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		135.000.000.000	21.017.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(9.987.500.000)	(26.737.850.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		125.012.500.000	(5.720.850.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		57.647.722.529	(3.558.493.661)
60	Tiền đầu kỳ		7.945.617.347	7.433.287.158
70	Tiền cuối kỳ	5	65.593.339.876	3.874.793.497

Nguyễn Ngọc Hà
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 7 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 4 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 5 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 1 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 2 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 8 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

4 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

4 tháng 5 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 9 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

3 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 1 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 8 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 9 năm 2011

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 5 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 8 năm 2012

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

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

Hoạt động chính của Nhóm 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; khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 là 147 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 84).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp tục)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có hai (2) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, trong đó:

- *Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát Đạt ("Đầu tư Phát Đạt")*

Đầu tư Phát Đạt là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0313241765 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2015 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Phát Đạt 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. Hoạt động chính của Đầu tư Phát Đạt là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuê chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, tỷ lệ phần vốn góp của Công ty trong Đầu tư Phát Đạt là 100%.

- *Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Luyện Cán Thép Hiệp Phát ("Hiệp Phát")*

Hiệp Phát là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3400803310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24 tháng 7 năm 2009 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Hiệp Phát có trụ sở chính đăng ký tại 238 Phạm Văn Đồng, Phường Cam Thuận, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính của Hiệp Phát là kinh doanh bất động sản, khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, tỷ lệ phần vốn góp của Công ty trong Hiệp Phát là 99,5%.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, 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).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại số liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 29.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tuy nhiên, việc thay đổi này, xét trên khía cạnh tổng thể, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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 giữa niên độ 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 hợp nhất 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 sử dụng như dự kiến.

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

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

3.7 Hao mòn

Hao mòn tài sản cố định hữu hình và 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:

Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

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 hao mòn 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.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho 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 hay hàng tồn kho 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. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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 hao mòn 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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích không quá 10 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở công ty nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của quỹ dự trữ được ghi nhận vào quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của các cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau 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.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 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 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.17 *Thông tin theo bộ phận*

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

3.19 *Thuế*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Nhận chuyển nhượng phần góp vốn trong Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Luyện Cán Thép Hiệp Phát ("Hiệp Phát")

Vào ngày 16 tháng 6 năm 2015, Nhóm Công ty đã nhận chuyển nhượng 99,5% phần vốn góp từ chủ sở hữu của Hiệp Phát, một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3400803310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 24 tháng 7 năm 2009 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Hiệp Phát có trụ sở chính đăng ký tại 238 Phạm Văn Đồng, Phường Cam Thuận, Thành phố Cam Ranh, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam. Hoạt động chính của Hiệp Phát là kinh doanh bất động sản, khai thác đá, cát, sỏi và đất sét.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý tạm tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Hiệp Phát tại ngày mua được trình bày dưới đây.

	VNĐ
	<i>Giá trị hợp lý tạm thời ghi nhận tại ngày mua</i>
Tài sản	4.759.267.958
Tiền	855.478.487
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	964.120.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	940.285.072
Phải thu ngắn hạn khác	1.601.957.873
Chi phí trả trước dài hạn	212.792.000
Tài sản dài hạn khác	184.634.526
Nợ phải trả	(1.906.951.322)
Phải trả người bán ngắn hạn	(214.238.072)
Phải trả người lao động	(43.474.250)
Phải trả ngắn hạn khác	(1.649.239.000)
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	2.852.316.636
Cổ đông không kiểm soát	(14.261.583)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	2.136.944.947
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	4.975.000.000

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi thế thương mại như sau:

	VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	-
Cộng: Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	2.136.944.947
Trừ: Phân bổ trong kỳ	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	2.136.944.947

5. TIỀN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tiền mặt	1.869.796.261	310.293.261
Tiền gửi ngân hàng	63.723.543.615	7.635.324.086
TỔNG CỘNG	65.593.339.876	7.945.617.347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	72.602.190.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Minh Hoàng	57.622.440.578	58.987.425.000
Ông Nguyễn Hữu Lộc	35.988.000.000	35.988.000.000
Khác	61.928.907.584	62.271.137.636
TỔNG CỘNG	228.141.538.162	157.246.562.636
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.164.241.329)	(1.173.779.237)
GIÁ TRỊ THUẦN	226.977.296.833	156.072.783.399

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tổng Công ty Cổ phần Đèn bù Giải tỏa	123.169.066.486	32.000.000.000
Công ty Cổ phần Đức Khải	73.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	44.281.691.243	-
Chi nhánh Công ty TNHH Archetype Việt Nam	16.042.851.680	16.042.851.680
Khác	33.737.475.702	14.218.989.712
TỔNG CỘNG	290.231.085.111	77.261.841.392

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn	46.904.157.873	46.988.585.997
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	42.500.000.000	42.500.000.000
Khác	4.404.157.873	4.488.585.997
Dài hạn	47.320.000.000	47.320.000.000
Ký quỹ (*)	47.320.000.000	47.320.000.000
TỔNG CỘNG	94.224.157.873	94.308.585.997

(*) Đây là khoản ký quỹ của Nhóm Công ty cho Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa nhằm thực hiện dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và Spa Cam Ranh. Tiền thuê đất phải trả hàng năm trong tương lai của Nhóm Công ty sẽ được trừ dần vào khoản ký quỹ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bất động sản (*)	5.589.368.767.468	5.412.787.176.478
Hàng hóa	446.023.424	462.611.072
TỔNG CỘNG	5.589.814.790.892	5.413.249.787.550

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Dự án The EverRich 2 (i)	3.828.488.935.851	3.591.291.766.780
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.510.622.019.004	1.571.237.597.085
Dự án Nhà Bè (iii)	225.477.448.977	225.477.448.977
Dự án Long Thạnh Mỹ (iv)	24.780.363.636	24.780.363.636
TỔNG CỘNG	5.589.368.767.468	5.412.787.176.478

Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 20). Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 3 đã được thế chấp cho ngân hàng để bảo lãnh cho các khoản vay của một số trái chủ của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 20.2).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong kỳ là 214.589.830.860 VNĐ (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014: 207.501.430.491 VNĐ).

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

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng của dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, khối nhà B đã hoàn thành phần thô đến tầng mười hai, khối nhà C đã hoàn thành và một số căn hộ khách hàng đăng ký mua đã được bàn giao. Công ty đang tiếp tục thực hiện việc kinh doanh và phát triển Dự án The EverRich 2.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc bán, đồng thời khối nhà A của khu chung cư cao tầng đã được khởi công xây dựng.

(iii) Dự án Nhà Bè

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

(iv) Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.135.834.294	2.966.637.720	5.102.472.014
Mua trong kỳ	<u>109.090.909</u>	<u>-</u>	<u>109.090.909</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>2.244.925.203</u>	<u>2.966.637.720</u>	<u>5.211.562.923</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	<u>2.135.834.294</u>	<u>32.000.000</u>	<u>2.167.834.294</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(2.122.035.007)	(2.226.819.015)	(4.348.854.022)
Hao mòn trong kỳ	<u>(13.799.286)</u>	<u>(253.644.057)</u>	<u>(267.443.343)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>(2.135.834.293)</u>	<u>(2.480.463.072)</u>	<u>(4.616.297.365)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>13.799.287</u>	<u>739.818.705</u>	<u>753.617.992</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>109.090.910</u>	<u>486.174.648</u>	<u>595.265.558</u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VND Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>718.481.036</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	<u>718.481.036</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(710.154.441)
Hao mòn trong kỳ	<u>(8.326.595)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>(718.481.036)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>8.326.595</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014			
và ngày 30 tháng 6 năm 2015	118.199.556.440	860.000.000	119.059.556.440
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	(526.677.355)	(240.615.082)	(767.292.437)
Hao mòn trong kỳ	(51.804.330)	(17.200.002)	(69.004.332)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	(578.481.685)	(257.815.084)	(836.296.769)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	117.672.879.085	619.384.918	118.292.264.003
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	117.621.074.755	602.184.916	118.223.259.671

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

- 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
- 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 Nhóm Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2015. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	56.611.920.609	49.150.787.835
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.505.188.000
Khác	5.820.336.529	3.457.171.031
TỔNG CỘNG	92.937.445.138	83.113.146.866

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế và tư vấn của dự án đã được vốn hóa trong kỳ là 401.596.013 VNĐ (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014: 419.304.346 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	%	Số tiền VNĐ	%	Số tiền VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu Mỹ Lợi ("CML") (i)	20,00	52.000.000.000	20,00	52.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD") (ii)	48,00	45.000.000.000	48,00	45.000.000.000
TỔNG CỘNG		97.000.000.000		97.000.000.000

(i) CML là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 1201465247 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28 tháng 2 năm 2014. Trụ sở chính đăng ký của CML tọa lạc tại 2075 Hồng Rạng, Xã Bình Đông, Thị xã Gò Công, Tỉnh Tiền Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của CML là đầu tư xây dựng cầu đường.

(ii) 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. Trụ sở chính đăng ký của PĐAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, khoản đầu tư vào các công ty liên kết trên được ghi nhận theo phương pháp giá gốc do các công ty này đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, chưa phát sinh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty TNHH Xây dựng –Thương mại – Dịch vụ Toàn Thuận Phát	61.163.526.471	13.536.762.032
Công ty Tài nguyên Canasia Pte., Ltd	10.558.088.447	10.558.088.447
Công ty Cổ phần Cơ điện Minh Quang	5.865.204.229	5.631.836.764
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	-	7.787.387.310
Khác	11.319.978.928	9.102.151.618
TỔNG CỘNG	88.906.798.075	46.616.226.171

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền Nhóm Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của Dự án The EverRich 2 và đất nền và căn hộ của Dự án The EverRich 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Phải nộp	8.528.516.196	4.038.879.922
Thuế TNDN	8.236.948.775	3.881.148.122
Thuế thu nhập cá nhân	291.567.421	157.731.800
Phải thu	(2.759.689.508)	(3.051.405.658)
Thuế TNDN	(1.638.851.858)	(1.628.857.807)
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(1.120.837.650)	(1.422.547.851)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.768.826.688	987.474.264

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn	359.248.641.192	212.598.888.569
Chi phí lãi vay	299.626.755.038	105.243.313.041
Chi phí xây dựng	58.540.152.517	107.010.849.692
Chi phí khác	1.081.733.637	344.725.836
Dài hạn	1.047.492.088.867	1.028.772.959.703
Chi phí lãi vay	1.047.492.088.867	1.028.772.959.703
TỔNG CỘNG	1.406.740.730.059	1.241.371.848.272

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn	196.327.291.308	145.280.674.262
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	118.989.572.000	46.501.572.000
Ký quỹ nhận được từ các công ty môi giới bất động sản	41.994.685.897	72.425.753.000
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của các dự án	20.128.752.335	19.001.003.887
Phải trả cho khách hàng	12.078.561.660	5.712.708.120
Khác	3.135.719.416	1.639.637.255
Dài hạn	299.678.425.492	272.219.673.527
Ký quỹ nhận được theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	29.678.425.492	2.219.673.527
TỔNG CỘNG	496.005.716.800	417.500.347.789

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐHTKD có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 300.000.000.000 VNĐ với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm") liên quan đến việc phát triển 484 căn hộ ở khối nhà E và khối nhà L thuộc Dự án The EverRich 2 ("các căn hộ"). Theo Phụ lục HĐHTKD ngày 15 tháng 10 năm 2013, HĐHTKD được gia hạn đến ngày 14 tháng 9 năm 2016 và Toàn Tâm có thể:

- nhận lại phần đầu tư ban đầu và phần lợi nhuận được xác định theo mức lãi suất bằng với lãi suất thực tế khoản vay trung hạn được công bố bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á tại ngày đáo hạn; hoặc
- chuyển đổi thành quyền mua căn hộ với mức giá bằng 80% giá bán được công bố bởi Nhóm Công ty.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư của HĐHTKD này là 270.000.000.000 VNĐ.

20. VAY

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)	792.177.596.000	612.681.096.000
Vay từ ngân hàng (i)	67.560.000.000	17.560.000.000
Vay từ các cá nhân (ii)	59.000.000.000	64.000.000.000
Vay từ bên khác (iii)	50.000.000.000	-
Vay từ bên liên quan (iv)		
(Thuyết minh số 27)	35.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	580.617.596.000	531.121.096.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 20.2)	2.175.040.650.000	2.156.922.460.000
Trái phiếu phát hành (i)	2.136.722.650.000	2.064.120.460.000
Vay từ ngân hàng (ii)	38.318.000.000	92.802.000.000
TỔNG CỘNG	2.967.218.246.000	2.769.603.556.000

20.1 Vay ngắn hạn

(i) Vay từ ngân hàng

Các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á bao gồm:

- Một khoản vay theo giấy nhận nợ số H3519/12 ngày 30 tháng 12 năm 2013 nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng Dự án The EverRich 2. Khoản vay này chịu lãi suất là 15%/năm và có thời hạn vay đến ngày 5 tháng 8 năm 2015. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất (112.585 m²) và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuộc dự án The EverRich 2 tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư nợ vay là 17.560.000.000 VNĐ; và
- Hai khoản vay theo giấy nhận nợ số H4502/1 và H4503/1 và có thời hạn vay đến ngày 9 tháng 2 năm 2016 nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng Dự án The EverRich 2. Khoản vay này chịu lãi suất là 9%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng đất (112.585 m²) và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuộc dự án The EverRich 2 tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư nợ vay lần lượt là 49.500.000.000 VNĐ và 500.000.000 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

(ii) Vay từ cá nhân

Các khoản vay từ cá nhân bao gồm:

- Một khoản vay ngắn hạn từ một cá nhân có thời hạn đến ngày 31 tháng 10 năm 2015 nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Nhóm Công ty. Khoản vay này chịu lãi suất là 12%/năm.
- Một khoản mượn không lãi suất từ một cá nhân khác có thời hạn đến ngày 30 tháng 8 năm 2015 nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Nhóm Công ty.

(iii) Vay từ bên khác

Đây là khoản vay ngắn hạn từ một công ty có thời hạn đến ngày 15 tháng 8 năm 2015. Khoản vay này nhằm mục đích đầu tư vào các dự án của Nhóm Công ty và chịu lãi suất 10%/năm.

(iv) Vay từ bên liên quan

Đây là khoản vay ngắn hạn từ Ông Nguyễn Văn Đạt – Tổng Giám đốc, có thời hạn đến ngày 2 tháng 11 năm 2015. Khoản vay này nhằm mục đích để đầu tư vào các dự án của Công ty và chịu lãi suất 10,5%/năm.

20.2 Vay dài hạn

(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 Dự án The EverRich 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 như sau:

Trái chủ	Giá trị VNĐ	Mệnh giá VNĐ/trái phiếu	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín				
01/TP-2011/PĐ-TT	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
02/TP-2011/PĐ-TT	255.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
06/PĐ/HĐ-TP	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến				
04/TP-2011/PĐ-BC	340.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
08/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
04/PĐ/HĐ-TP	100.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
07/PĐ/HĐ-TP	50.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc				
02/HĐ-TP/PĐ-TPL	232.000.000.000	1.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
03/TP-2011/PĐ-TPL	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(i) Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

<i>Trái chủ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Mệnh giá</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ/trái phiếu</i>		<i>%/năm</i>

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ quản lý Toàn Tâm

05/TP-2011/PĐ-BC	200.000.000.000	4.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
03/TP-HĐ.2011/PĐ-TPL	50.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
05/PĐ/HĐ-TP	40.722.650.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15

Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành

01/TP-HĐ/2012/PĐ-XT	330.000.000.000	5.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	15
---------------------	-----------------	---------------	------------------------------	----

TỔNG CỘNG **2.136.722.650.000**

(ii) Vay từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay được thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án The EverRich 2 từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Nhóm Công ty bao gồm Dự án The EverRich 2, Dự án The EverRich 3 và tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

(ii) Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	172.984.500.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	132.680.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	92.236.096.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	61.756.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2013	15
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	55.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3510/12 ngày 19 tháng 1 năm 2012	44.175.000.000	3 năm kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 19 tháng 4 năm 2014	15
Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	24.930.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2015	từ 13 đến 15
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 hàng quý bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	15
Hợp đồng vay số H3534/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	5.650.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả cuối thời hạn vay	10.5
Hợp đồng vay số H3532/12 ngày 17 tháng 6 năm 2014	3.200.000.000	3 năm kể từ ngày 17 tháng 6 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11
Hợp đồng vay số H3531/12 ngày 30 tháng 5 năm 2014	1.500.000.000	3 năm kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	11
Hợp đồng vay số H3533/12 ngày 18 tháng 8 năm 2014	1.070.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 8 năm 2014 và hoàn trả vào cuối thời hạn vay	10.5
TỔNG CỘNG	618.935.596.000		
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn đến hạn trả	580.617.596.000		
Vay dài hạn	38.318.000.000		

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	40.420.209.254	1.427.533.793.330
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	586.264.704	586.264.704
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(441.000.000)	(441.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	40.565.473.958	1.427.679.058.034
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.302.000.000.000	12.000.000.000	73.113.584.076	81.180.506.227	1.468.294.090.303
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	55.422.601.064	55.422.601.064
Trích lập quỹ	-	-	3.000.000.000	(6.000.000.000)	(3.000.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(367.500.000)	(367.500.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	1.302.000.000.000	12.000.000.000	76.113.584.076	130.235.607.291	1.520.349.191.367

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 01.BBH-ĐHĐCĐBT.2015 ngày 9 tháng 1 năm 2015, các cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia 5% cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành thêm 65.100.000 cổ phiếu phổ thông với mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ cho các cổ đông hiện hữu của Công ty với tỷ lệ thực hiện quyền là 2:1 (nghĩa là cổ đông sở hữu 2 cổ phiếu sẽ nhận được 1 quyền mua) nhằm tăng vốn cổ phần của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	201.809.971	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ (2014: 10.000 VNĐ).

21.3 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp, sau khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi, phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 30 tháng 6 năm 2014 (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	55.422.601.064	586.264.704
Trừ: Thù lao Hội đồng Quản trị	(367.500.000)	(441.000.000)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.771.130.053)	42.235.761
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	52.283.971.011	187.500.465
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu) (**)	136.709.971	136.709.971
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ) (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	382	1
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	382	1

(*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết số 01/ĐHĐCĐ-NQ.2015 của Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 ngày 27 tháng 3 năm 2015.

(**) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành thêm 6.509.971 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu (Thuyết minh số 21.1 và Thuyết minh số 30).

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm khác trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Doanh thu bán đất nền	209.868.177.830	-
Doanh thu bán căn hộ	17.839.659.384	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.338.009.092	2.291.998.182
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	40.574.000.000
Doanh thu khác	2.658.024.017	-
TỔNG CỘNG	233.703.870.323	42.865.998.182

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Giá vốn đất nền	126.659.749.905	-
Giá vốn căn hộ	17.093.429.636	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	16.587.648	9.215.360
Giá vốn bất động sản đầu tư	-	30.430.500.000
TỔNG CỘNG	143.769.767.189	30.439.715.360

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Chi phí bán hàng	4.793.915.715	2.037.235.111
Chi phí quảng cáo	1.219.133.405	1.504.423.360
Chi phí lương	647.759.900	227.448.900
Chi phí khác	2.927.022.410	305.362.851
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.014.234.065	9.973.651.154
Chi phí lương	9.030.464.011	6.316.473.223
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.951.885.423	2.452.534.318
Chi phí hao mòn		
(Thuyết minh số 10, 11 và 12)	344.774.270	428.413.029
Chi phí khác	1.687.110.361	776.230.584
TỔNG CỘNG	18.808.149.780	12.010.886.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 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 và các công ty con là 22% thu nhập chịu thuế.

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

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và các công ty con 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 kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Lợi nhuận kế toán trước thuế	71.054.616.750	751.621.416
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản kỳ trước chuyển sang	-	(751.621.416)
Thu nhập chịu thuế ước tính sau chuyển lỗ	71.054.616.750	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	15.632.015.686	-
Thuế TNDN phải nộp (nộp trước) đầu kỳ	2.252.290.315	(5.369.613.844)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(11.286.209.084)	(860.208.525)
Thuế TNDN phải nộp (nộp trước) cuối kỳ	6.598.096.917	(6.229.822.369)
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	8.236.948.775	1.251.893.173
Thuế TNDN nộp trước cuối kỳ	(1.638.851.858)	(7.481.715.542)

26. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
				VND
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền Vay	223.500.000.000 35.000.000.000	- -
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải trả và vay với bên liên quan được thể hiện như sau:				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
				VND
Phải trả ngắn hạn khác				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	114.014.572.000	46.501.572.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	4.475.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Phát	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	500.000.000	-
			118.989.572.000	46.501.572.000
Vay ngắn hạn				
Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	Vay	35.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	1.174.143.751	441.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	1.842.187.498	1.863.000.000
TỔNG CỘNG	3.016.331.249	2.304.000.000

28. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Nhóm Công ty như sau:

- Theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 354.151.966.197 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 394.587.218.532 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.
- Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương.

29. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ hiện tại do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
Phải thu ngắn hạn khác	46.932.785.997	55.800.000	46.988.585.997
Tài sản ngắn hạn khác	55.800.000	(55.800.000)	-
Tài sản cố định hữu hình	1.373.002.910	(619.384.918)	753.617.992
- Nguyên giá	5.962.472.014	(860.000.000)	5.102.472.014
- Giá trị hao mòn lũy kế	(4.589.469.104)	240.615.082	(4.348.854.022)
Tài sản cố định vô hình	117.681.205.680	(117.672.879.085)	8.326.595
- Nguyên giá	118.918.037.476	(118.199.556.440)	718.481.036
- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.236.831.796)	526.677.355	(710.154.441)
Bất động sản đầu tư	-	118.292.264.003	118.292.264.003
- Nguyên giá	-	119.059.556.440	119.059.556.440
- Giá trị hao mòn lũy kế	-	(767.292.437)	(767.292.437)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
--	--	---------------	---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Phải thu dài hạn khác	-	47.320.000.000	47.320.000.000
Tài sản dài hạn khác	47.320.000.000	(47.320.000.000)	-
Chi phí phải trả dài hạn	-	1.028.772.959.703	1.028.772.959.703
Phải trả dài hạn khác	1.300.992.633.230	(1.028.772.959.703)	272.219.673.527
Quỹ đầu tư phát triển	48.742.334.076	24.371.250.000	73.113.584.076
Quỹ dự phòng tài chính	24.371.250.000	(24.371.250.000)	-

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 (được trình bày lại)
--	---	---------------	--

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Tăng các khoản phải trả	(29.132.635.972)	40.120.725.282	10.988.089.310
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	45.738.124.782	(45.738.124.782)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(6.507.095.082)	5.617.399.500	(889.695.582)

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 5 tháng 8 năm 2015, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc niêm yết thêm 6.509.971 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông như đã trình bày tại Thuyết minh số 21.1. Theo đó, vốn cổ phần của Nhóm Công ty đã tăng từ 1.302.000.000.000 VNĐ lên 1.367.099.710.000 VNĐ vào ngày này. Vào ngày của báo cáo này, Nhóm Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan đến việc tăng vốn này.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Nguyễn Ngọc Hào
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2015

