



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

BẢN LĨNH VƯỢT QUA THỬ THÁCH
overcoming challenges

ANNUAL
REPORT 2011
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NHÌN XA TRÔNG RỘNG,
PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN

Trong chiến lược phát triển, Phát Đạt vẫn xác định bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chính, đồng thời Công ty cũng đang tìm kiếm cơ hội mở rộng đầu tư sang các lĩnh vực tiềm năng mới nhằm tạo nguồn thu ổn định và bền vững hơn.

MỤC LỤC

Table of contents

PHẦN 1

TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi, Lợi thế cạnh tranh
Lịch sử hình thành và phát triển
Thông tin tổng quan
Mục tiêu phát triển 2011 – 2015
Kết quả kinh doanh 2010 – 2012F
Chỉ số tài chính
Sự kiện nổi bật 2011

PHẦN 2

BÁO CÁO

Báo cáo của Hội đồng quản trị
Báo cáo của Ban kiểm soát
Báo cáo của Ban tổng giám đốc

PHẦN 3

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ CÔNG TY

Sơ đồ cơ cấu tổ chức
Hội đồng quản trị
Ban kiểm soát
Ban tổng giám đốc

PHẦN 4

GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Bản đồ dự án
Quý đất
Danh sách dự án trọng điểm

PHẦN 5

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Thông tin cổ đông
Quản trị doanh nghiệp
Quản lý rủi ro

PHẦN 6

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI VÀ GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC

Trách nhiệm xã hội
Giải thưởng và danh hiệu

PHẦN 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất
Báo cáo tài chính riêng

THÔNG điệp TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Messege from chairman



“...với những giải pháp linh hoạt cùng uy tín của doanh nghiệp, Phát Đạt đã vượt qua thách thức của thị trường để duy trì tốt mọi hoạt động của công ty...”

Thưa Quý vị,

Năm 2011 đã khép lại cùng với tình trạng quá khó khăn và khắc nghiệt của thị trường bất động sản, đặc biệt là phân khúc căn hộ cao cấp. Tuy vậy, với những giải pháp linh hoạt cùng uy tín của doanh nghiệp, Phát Đạt đã vượt qua thách thức của thị trường để duy trì tốt mọi hoạt động của công ty.

Trong năm 2012, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc quyết định đầu tư tập trung vào các dự án có hiệu quả, tạo ra dòng tiền và lợi nhuận; duy trì hoạt động thi công ở các dự án đã có sản phẩm bán ra theo đúng tiến độ và chất lượng như cam kết; tiếp tục xây dựng hoàn chỉnh hệ thống quản lý và nâng cao năng lực quản lý; quan tâm và chăm lo đời sống của người lao động.

Trong chiến lược phát triển, Phát Đạt vẫn xác định bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chính, đồng thời Công ty cũng đang tìm kiếm cơ hội mở rộng đầu tư sang các lĩnh vực tiềm năng mới nhằm tạo nguồn thu ổn định và bền vững hơn.

Trong thời gian tới, để tồn tại và phát triển vững bền trong bối cảnh thị trường bất động sản còn tiếp tục khó khăn, Công ty mong muốn nhận được sự đồng thuận cao và chia sẻ từ quý cổ đông, sự hợp tác cùng có lợi và lâu dài của các đối tác, bên cạnh sự nỗ lực cao của đội ngũ quản lý và nhân viên trong Công ty.

Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty, tôi cảm ơn tất cả khách hàng, các đối tác, Quý cổ đông và người lao động của Công ty đã tiếp tục đồng hành với Công ty trong năm vừa qua, đồng thời gửi đến tất cả Quý vị lời chúc sức khỏe và thành công trong năm 2012.

Trân trọng.

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

NGUYỄN VĂN ĐẠT



PHẦN 1

TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi, Lợi thế cạnh tranh
Lịch sử hình thành và phát triển
Thông tin tổng quan
Mục tiêu phát triển 2011 – 2015
Kết quả kinh doanh 2010 – 2012F
Chỉ số tài chính
Sự kiện nổi bật 2011

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Vision, mission, core values



TẦM NHÌN:

Trở thành tập đoàn phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam thông qua việc sở hữu các thương hiệu dẫn đầu.

SỨ MỆNH:

Kiến tạo những không gian sống hoàn hảo với kiến trúc độc đáo và chất lượng vượt trội nhằm mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và cộng đồng.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Sáng tạo: Nghĩ đến cái mới và dám thay đổi

Cam kết: Giữ lời hứa với khách hàng, cổ đông, nhân viên và cộng đồng

Công bằng: Đánh giá và hành xử dựa trên các sự kiện và không thiên vị

Tôn trọng: Lắng nghe và chia sẻ các quan điểm khác nhau để phát triển.

LỢI THẾ CẠNH TRANH

Competitive advantages

Lợi thế cạnh tranh của Phát Đạt dựa trên ba yếu tố nền tảng:



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Establishment & development



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT được thành lập vào năm 2004. Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của công ty là đầu tư phát triển bất động sản, khách sạn, resort cao cấp... Công ty đã không ngừng phát triển, đầu tư kinh doanh nhiều dự án bất động sản tại các thành phố trọng điểm và đã trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu hiện nay.



Năm 2004: Hợp tác đầu tư thực hiện các dự án khu dân cư Trung Sơn tại Huyện Bình Chánh; Dự án khu căn hộ cao cấp Sao Mai tại Quận 5, Tp.HCM



Năm 2006: Khởi công xây dựng dự án The EverRich 1 tại Quận 11, Tp.HCM, với vốn đầu tư 1.100 tỷ đồng, dự án gồm 2 toà tháp cao 25 tầng bao gồm 5 tầng TTTM, 300 căn hộ cao cấp và 50 văn phòng.



Năm 2007: Tiếp tục triển khai việc xây dựng The EverRich 1, đồng thời tập trung phát triển quỹ đất cho các dự án mới tại Quận 6, Quận 7, Quận 9, Nhà Bè, Tp.HCM.



Năm 2008: Đầu tư resort cao cấp tại Cam Ranh, Hội An và Phú Quốc. Ký hợp đồng với tập đoàn Starwood và Marriott để hình thành dự án The Westin Resort & Spa Cam Ranh, Hội An.



Năm 2009: Hoàn thành và bàn giao căn hộ dự án The EverRich 1 cho khách hàng vào ngày 15/11/2009, đánh dấu bước phát triển mới trong chiến lược đầu tư các dự án căn hộ cao cấp mang thương hiệu EverRich. Cũng trong năm 2009 này, Công ty Phát Đạt chính thức ra mắt hệ thống nhận diện thương hiệu với Logo và slogan mới nhằm đáp ứng giai đoạn phát triển năng động và chuyên nghiệp hơn trong tương lai.



Năm 2010: Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu dự án The Everich 2. Dự án với quy mô 3,125 căn hộ, tổng vốn đầu tư 10,000 tỷ đồng. Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận từ Phú Mỹ Hưng bắt qua dự án The EverRich 3. Đồng thời vào ngày 30/7/2010, Phát Đạt đã chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HoSE, đánh dấu một bước phát triển mới của công ty Phát Đạt.



Năm 2011: Khánh thành cầu Phú Thuận tại phường Phú Thuận, quận 7, kết nối trực tiếp các khu dân cư phía Bắc quận 7 như: Tân Phú, Phú Thuận... với khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Đồng thời triển khai thi công Dự án The EverRich 3 – Khu Biệt thự, căn hộ cao tầng phường Tân Phú, Quận 7

THÔNG TIN TỔNG QUAN

Corporate information



THÔNG TIN NIÊM YẾT:

Mã cổ phiếu: PDR
 Địa điểm: Sở giao dịch chứng khoán
 TP.HCM – HoSE
 Ngày niêm yết: 30/07/2010
 Vốn điều lệ: 1,302,000,000,000 đồng
 (Một ngàn ba trăm lẻ hai tỷ đồng)
 Mệnh giá cổ phần: 10,000 đồng
 Tổng số cổ phần: 130,200,000

THÔNG TIN LIÊN LẠC

Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động
 Sản Phát Đạt
 Địa chỉ: 422 Đường Đào Trí, Phường
 Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
 Điện thoại: +84 8 3773 2222
 Fax: +84 8 3773 8908
 Website: www.phatdat.com.vn

CÔNG TY KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
 Tầng 8 Tòa nhà SaiGon Riverside,
 Số 2A-4A Tôn Đức Thắng, Quận 1,
 TP.HCM, Việt Nam
 ĐT: (08) 38 24 52 52
 Fax: (08) 38 24 52 50
 Email: eyhcm@vn.ey.com
 Website: www.ey.com

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN TỪ NĂM 2011 ĐẾN NĂM 2015

Strategic objectives 2011-2015



DOANH THU:

Tổng doanh thu trong 05 năm đạt 10.000 tỷ đồng.

LỢI NHUẬN:

Tổng lợi nhuận sau thuế trong 05 năm đạt 1.500 tỷ đồng với tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ bình quân là 20%.

VỐN ĐIỀU LỆ:

Vốn điều lệ bình quân trong giai đoạn 2011 – 2015 là 1.500 tỷ đồng.

THƯƠNG HIỆU:

The EverRich nằm trong nhóm năm thương hiệu mạnh nhất trong phân khúc căn hộ cao cấp và Phát Đạt nằm trong nhóm năm thương hiệu phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam.

HỆ THỐNG QUẢN LÝ:

Hệ thống quản lý doanh nghiệp, theo định hướng quản lý bằng mục tiêu và quy trình, đạt đẳng cấp quốc tế và đáp ứng hiệu quả quy mô hoạt động của Công ty.

PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI:

Toàn bộ nhân viên đáp ứng 100% các tiêu chuẩn năng lực chức danh.

MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC:

Phát Đạt nằm trong nhóm 100 doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.

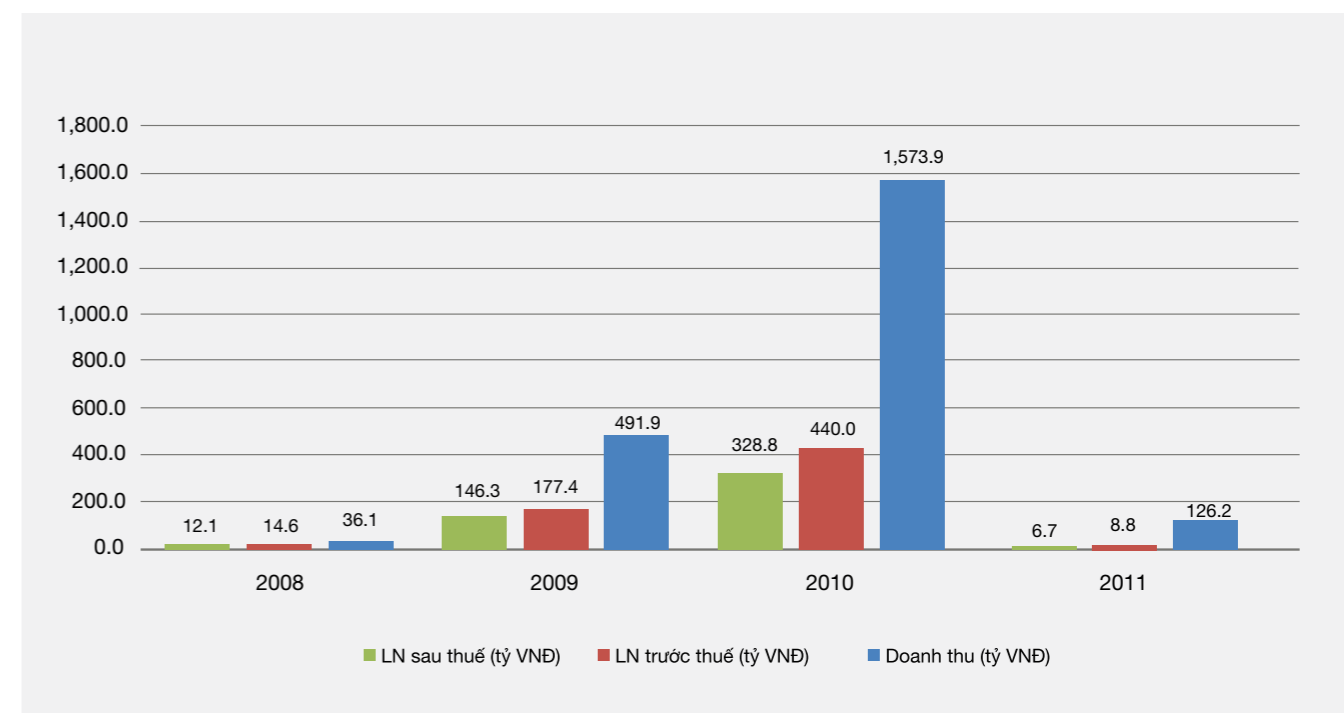
KẾT QUẢ KINH DOANH 2008 - 2012F

Comparative profit growth 2008-2012F

Năm	Đơn vị	Tài sản	Vốn điều lệ	Doanh thu	LN trước thuế	LN sau thuế
2008	VND	3.299.820.198.835	1.302.000.000.000	36.066.925.552	14.640.720.685	12.125.834.076
2009	VND	3.741.736.127.172	1.302.000.000.000	491.939.915.651	177.395.233.749	146.268.691.019
2010	VND	3.827.797.538.214	1.302.000.000.000	1.573.905.931.385	440.030.232.184	328.812.598.733
2011	VND	4.638.326.034.479	1.302.000.000.000	126.218.873.257	8.820.394.562	6.669.093.137
2012F	VND	4.931.125.000.000	1.302.000.000.000	418.975.000.000	50.036.700.000	37.527.700.000

Cập nhật ngày 31/12/2011

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG HÀNG NĂM



CHỈ SỐ TÀI CHÍNH 2011

Financial highlights

Tài sản

4.638.326.034.479
đồng

Doanh thu

126.218.873.257
đồng

Lợi nhuận trước thuế

8.820.394.562
đồng

Lợi nhuận sau thuế

6.669.093.137
đồng



SỰ KIỆN NỔI BẬT 2011

Key events in 2011



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN CÔNG TY PHÁT ĐẠT NĂM 2011

Nhằm tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2010 và định hướng chiến lược năm 2011, ngày 16/04/2011, Công ty Cổ phần Phát triển

Bất động sản Phát Đạt tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2011. Trong Đại hội, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tổng kết và báo cáo hoạt động kinh doanh của công ty trong năm vừa qua. Đồng thời, Ban điều hành Công ty Phát Đạt cũng báo cáo trước Đại hội đồng Cổ đông hoạt động triển khai các dự án trọng tâm, như: dự án Khu căn hộ cao tầng và Trung tâm thương mại The EverRich 1,2 & 3, dự án Resort & Spa Cam Ranh – Khánh Hòa ...



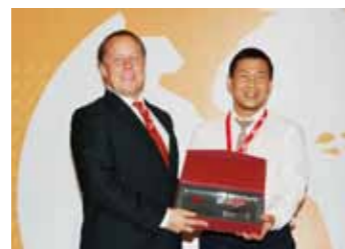
PHÁT ĐẠT ỦNG HỘ 500 TRIỆU ĐỒNG CHO QUỸ HỖ TRỢ PHÒNG TRÁNH THIÊN TAI MIỀN TRUNG

Vào ngày 8/5/2011, nhân kỷ niệm hai năm ngày chính thức đi vào hoạt động, Quỹ

hỗ trợ phòng tránh thiên tai miền Trung phối hợp với Đài truyền hình Việt Nam tổ chức chương trình giao lưu nghệ thuật "Chung tay với miền Trung phòng tránh thiên tai" tại nhà hát Thành phố Hồ Chí Minh. Đợt này, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt cũng đã cùng đồng bào, các doanh nghiệp trên cả nước chung tay chia sẻ với miền Trung ruột thịt số tiền 500 triệu đồng. Chương trình đã khép lại cùng bao tấm lòng ấm áp nghĩa tình hướng về đồng bào Miền Trung với tổng số tiền quyên góp được lên đến 50 tỷ đồng.

PHÁT ĐẠT NHẬN GIẢI THƯỞNG BCI ASIA TOP 10 DEVELOPERS VIETNAM

Ngày 27/5/2011, tại khách sạn Park Hyatt Sai Gon, Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã vinh dự đón nhận giải thưởng Top 10 Developers tại Lễ trao giải BCI Asia Top 10 Awards do Tập đoàn Truyền thông Xây dựng BCI tổ chức nhằm ghi nhận, giới thiệu những đơn vị chủ đầu tư và công ty kiến trúc đang dẫn đầu trong khu vực, hiểu rõ tầm quan



trọng của các đơn vị này trong việc định hướng xã hội và ảnh hưởng đến môi trường xây dựng. Giải BCI Asia Top 10 Awards năm nay là một sự kiện khu vực với sự tham gia của nhiều đại diện cấp cao trong giới đầu tư bất động sản và xây dựng để vinh danh các đơn vị xây dựng và kiến trúc xuất sắc ở HongKong SAR, Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thái Lan và Việt Nam.

LỄ KHÁNH THÀNH CẦU PHÚ THUẬN

Ngày 20/06/2011, công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt đã tổ chức Lễ khánh thành cầu Phú Thuận tại phường



Phú Thuận, quận 7, kết nối trực tiếp các khu dân cư phía Bắc quận 7 như: Tân Phú, Phú Thuận... với khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Cầu Phú Thuận với thiết kế vịnh cửa có tổng chiều dài 280 mét, bề rộng 20 mét, với tổng mức đầu tư 102 tỷ. Việc xây dựng cầu Phú Thuận còn có ý nghĩa quan trọng trong chiến lược phát triển các dự án của Phát Đạt. Cầu Phú Thuận đi vào hoạt động sẽ đưa Dự án căn hộ cao tầng và Trung tâm thương mại The EverRich 2 & 3 kết nối với khu đô thị Nam Sài Gòn và trung tâm hành chính Quận 7, trở thành dự án có vị trí đắc địa, chiến lược trong quy hoạch phát triển chung của quận.



LỄ KỶ NIỆM 7 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Sáng 13/9/2011, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức họp mặt Cán bộ - Nhân viên nhân kỷ niệm 7 năm thành lập Công ty (13/9/2004 – 13/9/2011). Buổi họp mặt đã diễn ra trong không khí vui tươi, trẻ trung khi tập thể cùng ôn lại những kỷ niệm từ ngày thành

lập Công ty đến nay. Toàn thể Ban lãnh đạo và nhân viên Công ty cùng hòa nhịp trong lời ca tiếng hát và niềm vui của ngày kỷ niệm 7 năm thành lập – mốc thời gian đánh dấu sự phát triển mới của Công ty Phát Đạt.

PHÁT ĐẠT VINH DỰ ĐÓN NHẬN GIẢI THƯỞNG SAO VÀNG ĐẤT VIỆT NĂM 2011



Vào lúc 9 giờ sáng ngày 15/10/2011, Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt đã tham gia Lễ trao giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2011 được tổ chức trọng thể tại Trung tâm Hội nghị Quốc gia Mỹ Đình – Hà Nội và vinh dự được xếp trong danh sách TOP 200 Thương hiệu Việt Nam, đồng thời nhận giải

thưởng SAO VÀNG ĐẤT VIỆT 2011 do Ủy Ban Trung Ương Hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam tổ chức. Giải thưởng Thương hiệu mạnh Việt Nam 2010 là một sự ghi nhận và khích lệ lớn đối với Phát Đạt, là động lực để Công ty không ngừng nỗ lực phát triển.

LỄ ĐỘNG THỔ DỰ ÁN THE WESTIN RESORT & SPA CAM RANH

Vào lúc 9 giờ sáng ngày 30/11/2011, tại khu vực Bắc bán đảo Cam Ranh- Khánh Hòa với sự tham dự của Ban tổng giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã diễn ra buổi lễ



động thổ dự án The Westin resort & spa Cam Ranh. với mục tiêu tạo nên Khu du lịch hiện đại, đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng cao về du lịch của du khách trong và ngoài nước, đồng thời góp phần đáp ứng được định hướng phát triển ngành du lịch của cả

nước nói chung và Khánh Hòa nói riêng. Đây cũng là một phần chiến lược phát triển lâu dài, ổn định và bền vững của Công ty. Dự án đã được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp phép đầu tư và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Đã có ý kiến về thiết kế cơ sở dự án. Dự kiến hoàn thành vào năm 2015.



TRIỂN KHAI THI CÔNG DỰ ÁN THE EVERRICH 3 – KHU BIỆT THỰ, CĂN HỘ CAO TẦNG PHƯỜNG TÂN PHÚ, QUẬN 7

Ngoài việc triển khai thi công dự án The EverRich 2, Công ty Phát Đạt còn tập trung triển khai các hạng mục chuẩn bị cho việc khởi công Dự án Biệt thự, Khu căn hộ cao tầng và TTTM The EverRich 3 tại phường Tân Phú, quận 7 – giáp Phú Mỹ Hưng Tp.HCM. Tính đến thời điểm hiện tại, dự án The EverRich 3 đã hoàn thành san lấp mặt bằng toàn bộ dự án, hoàn thành toàn bộ tuyến đường từ cọc ván bê tông cốt thép sâu 23m có tính chất vĩnh cửu, đồng thời thi công xây dựng hệ thống hạ tầng ngầm giai đoạn 1; tuyến ống cấp nước chính cho dự án cũng đã được công ty cấp nước Nhà Bè hoàn thành và kết nối đưa vào sử dụng đầu năm 2012. Hiện tại đã triển khai một số tuyến cảnh quan cây xanh.



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT - CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT ĐƯỢC XẾP VÀO TOP 10 NGƯỜI GIÀU NHẤT SẢN CHỨNG KHOÁN 2011

Mặc dù thị trường bất động sản trong năm qua rất khó khăn, nhưng theo bầu chọn của các tờ báo và các trang thông tin, số doanh nhân hoạt động trong lĩnh vực bất động sản vẫn chiếm đa số trong top 10 người giàu nhất trên sản chứng khoán (7/10). Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt là một ví dụ. Ông Nguyễn Văn Đạt, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Phát Đạt vẫn là người giàu thứ 7 trên sản chứng khoán năm 2011 với tài sản khoảng 1,444 tỉ đồng.



PHẦN 2

BÁO CÁO

Báo cáo của Hội đồng quản trị
Báo cáo của Ban kiểm soát
Báo cáo của Ban tổng giám đốc

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Report of board of directors



Thưa Quý vị cổ đông,

Căn cứ Điều 25 của Điều lệ Công ty và Điều 8 của Quy chế Quản trị Công ty, tôi xin phép được thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty báo cáo tóm tắt hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2011 như sau.

I. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2011

Hội đồng Quản trị đánh giá năm 2011 là một năm đầy khó khăn của nền kinh tế Việt Nam và ngành kinh doanh bất động sản. Năm trong xu thế chung của ngành, Công ty đã không hoàn thành các mục

tiêu doanh thu và lợi nhuận mặc dù kế hoạch kinh doanh năm 2011 đã được điều chỉnh khi thị trường không thuận lợi.

Tuy nhiên, như đã nêu trong báo cáo của Ban Tổng Giám đốc, Công ty vẫn duy trì mọi hoạt động một cách bình thường. Các cam kết với khách hàng tại Dự án The EverRich 1 và The EverRich 2 tiếp tục được thực hiện theo đúng tiến độ. Các thủ tục pháp lý và đầu tư cần thiết để hình thành sản phẩm tại Dự án The EverRich 3 và Dự án Westin Cam Ranh đã được chuẩn bị và sẵn sàng cho việc kinh doanh trong năm 2012 và các năm sau khi thị trường thuận lợi hơn. Song song với hoạt động đầu tư, Công ty cũng đã tập trung nâng cao năng lực làm việc của nhân viên và năng lực quản lý thông qua việc bổ sung đội ngũ nhân sự và triển khai áp dụng các cách thức quản lý phù hợp.

Trong bối cảnh kinh tế và thị trường rất khó khăn, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực làm việc một cách tận tâm, nhiệt huyết và đã có những quyết định linh hoạt và kịp thời để điều chỉnh hoạt động kinh doanh, nâng cao năng lực quản lý và chăm lo đời sống của người lao động của Công ty.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2011

Với cơ cấu Hội đồng Quản trị có 01 thành viên độc lập và 02 thành viên không điều hành đã giúp Hội đồng Quản trị xem xét các vấn đề của Công ty một cách đa chiều, đảm bảo cân bằng giữa quyền lợi của cổ đông và của các chủ thể khác của Công ty. Hội đồng Quản trị đã thường xuyên nghiên cứu và trao đổi về tình hình vĩ mô, tình hình ngành bất động sản và khả năng kinh doanh của Công ty. Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng Quản trị đã được các thành viên thảo luận và thông qua tại các cuộc họp định kỳ và bất thường (xem Phụ lục đính kèm). Bên cạnh đó, các thành viên Hội đồng Quản trị cũng đã thường xuyên làm việc với Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban chức năng để đánh giá hoạt động điều hành và giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Hội đồng Quản trị.

Về cơ bản, Hội đồng Quản trị đã thực hiện việc quản lý Công ty theo đúng các qui định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2012

Hội đồng Quản trị đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô và ngành bất động sản tiếp tục có nhiều khó khăn trong năm 2012 mặc dù Chính phủ đã có những giải pháp thích hợp trong thời gian vừa qua. Hội đồng Quản trị dự kiến đạt một số mục tiêu như sau trong năm 2012.

- Doanh thu là 418,975 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế là 50,036 tỷ đồng.
- Giữ vững mức độ nhận biết thương hiệu The EverRich và thương hiệu Phát Đạt trong khách

hàng mục tiêu tại thị trường TP. HCM.

- Hoàn thành việc bố trí đầy đủ đội ngũ nhân sự đáp ứng yêu cầu hoạt động của Công ty và hoàn chỉnh toàn bộ hệ thống quản lý.

Để có thể thực hiện các mục tiêu nêu trên, Hội đồng quản trị dự kiến tập trung vào một số giải pháp chủ yếu như sau.

1. Tiếp tục đa dạng hóa sản phẩm, tập trung nguồn lực xây dựng cơ sở hạ tầng và triển khai hoạt động kinh doanh tại Dự án The EverRich 3.
2. Kiểm soát chặt chẽ tiến độ và chi phí xây dựng các hạng mục công trình tại dự án The EverRich 2.
3. Mở rộng mạng lưới bán hàng và tổ chức các chương trình/hoạt động bán hàng.
4. Tiếp tục thực hiện việc giao, kiểm soát và đánh giá các Phòng/Ban và cá nhân trong Công ty theo các mục tiêu/chỉ tiêu.
5. Tổ chức đào tạo, huấn luyện nội bộ về kiến thức và phương pháp quản lý, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc cho các cấp quản lý và nhân viên.
6. Tiếp tục hoàn thiện và cải tiến các chính sách, qui định, qui trình làm việc trong Công ty.
7. Tiếp tục tổ chức truyền thông nội bộ về Hệ Tư tưởng của Công ty (Sứ mệnh, Tầm nhìn, Giá trị Cốt lõi) và các hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

Report of board of directors



Thưa Quý vị cổ đông,

Mặc dù năm 2012 Công ty tiếp tục đối diện với những khó khăn từ kinh tế vĩ mô và tình hình ngành bất động sản không thuận lợi, nhưng với tinh thần quyết tâm cao, Hội đồng Quản trị sẽ tiếp tục cùng Ban Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện thành công các giải pháp chủ yếu để hoàn thành các mục tiêu đã đặt ra. Hội đồng Quản trị cũng rất mong muốn nhận được sự quan tâm, góp ý và động viên của Quý vị cổ đông trong quá trình quản lý Công ty.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi kính chúc Quý vị cổ đông nhiều sức khỏe và đạt kết quả công việc như mong muốn.

Chúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 thành công tốt đẹp.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Report of board of supervisors

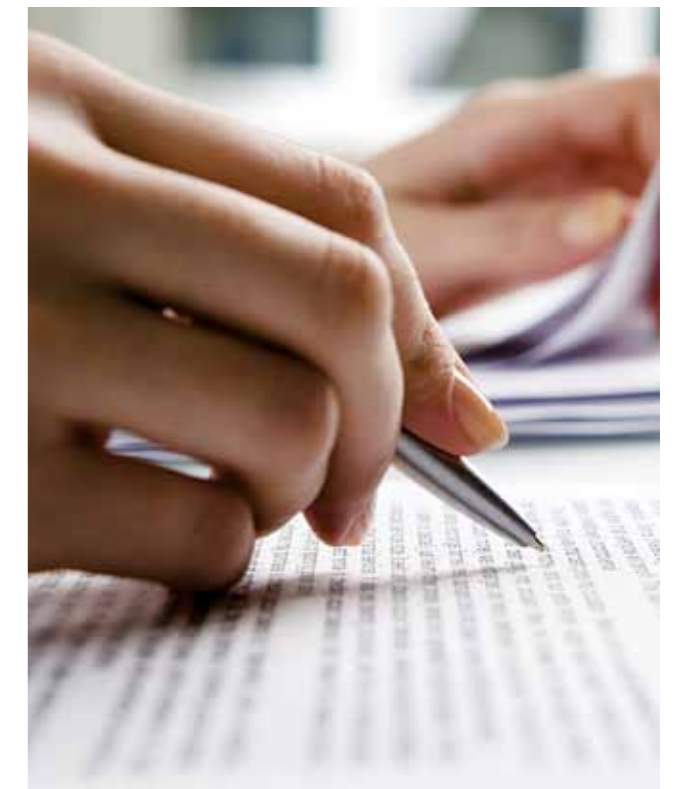
Trong năm 2011, Ban Kiểm soát (BKS) đã triển khai thực hiện các quyền và nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo đúng Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp định kỳ mỗi quý một lần và đặc biệt đã tổ chức soát xét số liệu tài chính 06 tháng đầu năm và thẩm định số liệu tài chính cả năm 2011. Một số hoạt động cụ thể là:

- Đã thực hiện việc giám sát hoạt động và tuân thủ Điều lệ Công ty đối với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và những người quản lý khác trong việc quản lý và điều hành công ty.
- Đã tổ chức giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị.
- Đã thẩm định báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty Phát Đạt và kiểm tra hệ thống sổ sách báo cáo kế toán của công ty.
- Đã tham gia vào các cuộc họp định kỳ và bất thường của Hội đồng quản trị.
- Đã xem xét và kiểm tra các số liệu và báo cáo về tình hình xây dựng và bán hàng của Công ty và tham gia giám sát việc mở thầu các dự án do Ban Tổng giám đốc công ty mời.

Trong quá trình hoạt động, BKS đã thường xuyên nhận được sự phối hợp từ HĐQT, Ban TGD và cán bộ quản lý các đơn vị thông qua việc cung cấp các báo cáo, tài liệu cần thiết cho công tác kiểm tra giám sát, cử cán bộ làm việc với BKS khi có yêu cầu. Bên cạnh đó, BKS cũng được mời tham dự hầu hết các cuộc họp do Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám đốc chủ trì và tham gia góp ý kiến nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

Thông qua việc giám sát, Ban kiểm soát đánh giá trong năm 2011, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng đắn các quyền và nhiệm vụ của mình trong quá trình quản lý và điều hành Công ty, tuân thủ Điều lệ Công ty và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT và Ban Điều hành đã có những quyết định linh hoạt và kịp thời để thực hiện các mục tiêu của Công ty. Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã làm việc một cách trung thực và mẫn cán vì quyền lợi của Công ty và các cổ đông.

Mặc dù năm 2011, tình hình của thị trường bất động sản không thuận lợi, nhưng với nỗ lực của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, Công ty đã Công ty đã giữ vững hoạt động.



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT (tt)

Report of board of supervisors

STT	Nội dung	Thực hiện
1	Tổng doanh thu	126.218.873.257
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-
3	Doanh thu thuần	126.218.873.257
4	Giá vốn hàng bán	(87.537.201.863)
5	Lợi nhuận gộp	38.681.671.394
6	Doanh thu hoạt động tài chính	28.920.372.265
7	Chi phí tài chính	(6.004.373.098)
8	Chi phí bán hàng	(15.004.818.185)
9	Chi phí quản lý	(35.779.348.280)
10	Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD	10.813.504.096
11	Thu nhập khác	2.233.004.383
12	Chi phí khác	(4.226.113.917)
13	Lợi nhuận khác	(1.993.109.534)
14	Tổng lợi nhuận trước thuế	8.820.394.562
15	Chi phí thuế TNDN	(2.151.301.425)
16	Lợi nhuận sau thuế	6.669.093.137



Ban kiểm soát cũng nhận thấy Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, được trình bày theo đúng các biểu mẫu quy định hiện hành và theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính của công ty đã phản ánh kịp thời đầy đủ, trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty tại thời điểm ngày 31/12/2011, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011. Ban Kiểm soát hoàn toàn đồng ý với các số liệu trong báo cáo kiểm toán năm 2011 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) lập ngày 30/03/2012.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Report of board of management



1. MÔI TRƯỜNG KINH DOANH NĂM 2011

Năm 2011, năm đầy biến động và khó khăn đối với nền kinh Việt Nam, tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,9% nhưng lạm phát tăng cao đến 18,6% và lãi suất cho vay ở mức rất cao (từ 22%-24%/năm), gây khó khăn lên toàn bộ nền kinh tế, hoạt động sản xuất, thương mại dịch vụ. Chính phủ đã thực hiện quyết liệt Nghị quyết 11 về thắt chặt chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa, thị trường chứng khoán sụt giảm sâu, sức mua của thị trường giảm mạnh, khan hiếm nguồn tiền, lạm phát khủng hoảng niềm tin ảnh hưởng nghiêm trọng đến Thị trường đầu tư kinh doanh BĐS, sản phẩm Bất động sản không bán được, nên việc huy động vốn để đầu tư xây dựng dự án và duy trì hiệu quả hoạt động của các doanh nghiệp BĐS trong năm 2011 là vô cùng khó khăn.

Tuy nguồn cung BĐS trong năm 2011 không tăng nhiều so với năm 2010, tuy nhiên lực cầu khá yếu, trong khi chi phí xây dựng vẫn tăng cao, gây áp lực cạnh tranh quyết liệt về giá và chất lượng sản phẩm giữa các dự án là rất lớn. Các chính sách, qui định, thủ tục, luật liên quan đến BĐS có nhiều thay đổi chông chéo gây thêm khó khăn, vướng mắc và gia tăng chi phí cho các doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực BĐS.

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Bảng cân đối tài sản

Nội dung	Đơn vị	2008	2009	2010	2011
Tổng tài sản	VNĐ	3.299.820.198.835	3.741.736.127.172	3.827.797.538.214	4.638.326.034.479
Vốn chủ sở hữu	VNĐ	1.326.378.077.606	1.472.050.791.230	1.561.566.916.393	1.422.010.311.533
Vốn điều lệ	VNĐ	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tt)

Report of board of management

Các chỉ tiêu khác

Nội dung	Đơn vị	2008	2009	2010	2011
Cơ cấu tài sản					
- Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản	%	90,54	89,13	87,90	93,51
- Tài sản dài hạn/tổng tài sản	%	9,46	10,87	12,10	6,49
Cơ cấu nguồn vốn					
- Nợ phải trả/tổng tài sản	%	59,80	60,62	59,17	69,34
- Nguồn vốn chủ sở hữu/tổng tài sản	%	40,20	39,34	40,80	30,66

Tỷ suất lợi nhuận

Nội dung	Đơn vị	2008	2009	2010	2011
Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	%	0,37	3,91	8,59	0,14
Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	%	0,91	9,94	21,06	0,47
Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	%	0,93	11,23	25,26	0,51
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	đồng/cổ phiếu		1.123	2.526	51,22

3. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Trước tình hình nguồn vốn và thị trường BĐS có nhiều khó khăn trong năm 2011, Ban TGD đã chủ động và quyết định thu hẹp kế hoạch đầu tư các dự án BĐS nhằm giảm bớt áp lực về vốn và chi phí tài chính cho dự án trong giai đoạn khó khăn này. Tập trung nguồn vốn đầu tư vào các dự án có khả năng tạo ra dòng tiền trong ngắn hạn, do vậy đã cắt giảm đầu tư, dẫn tiến độ của một số dự án. Trong năm 2011 chỉ đầu tư vào 02 dự án trọng điểm là dự án The EverRich 2 (Block B, C –đang bán sản phẩm) và Dự án The EverRich 3 (đang xây dựng hạ tầng) sẽ bán sản phẩm trong năm 2012. Các dự án khác chỉ tập trung thực hiện các thủ tục pháp lý, công tác thiết kế và các khâu chuẩn bị cho việc kinh doanh khi thị trường BĐS sôi động trở lại.

Tổng giá trị hạng mục đầu tư chính trong năm 2011 như sau:

Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Tỷ trọng
The EverRich 2	VNĐ	658.192.596.136	81,7%
The EverRich 3	VNĐ	135.839.780.863	16,9%
The EverRich 4 (Nhà Bè)	VNĐ	4.526.768.690	0,6%
Long Thành Mỹ (Quận 9)	VNĐ	6.226.000.000	0,8%
The Westin Resort & Spa Cam Ranh	VNĐ	838.663.556	0,1%
Tổng giá trị đầu tư	VNĐ	805.623.809.245	100,0%



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC^(tt)

Report of board of management



HOẠT ĐỘNG TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN TRONG TÂM

Dự án The EverRich 1: Trong năm 2011 đã hoàn thành việc cấp 300 giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho khách hàng, tổ chức Hội nghị và thành lập Ban quản trị tòa nhà, bàn giao việc quản lý Tòa nhà từ Công ty Phát Đạt qua cho Ban quản trị Tòa nhà.

Dự án The EverRich 2: Hoàn thành xây dựng tầng hầm Block B, C, triển khai xây dựng phần thô của Block B, C và hiện nay đã xây dựng phần thô Block B, C đến tầng 16.

Dự án The EverRich 3: Hoàn thành xây dựng và khánh thành đưa vào sử dụng cầu Phú Thuận (kết nối dự án với Khu đô thị Phú Mỹ Hưng), tạo sự thông suốt giao thông từ dự án vào Khu đô thị Nam Sài Gòn gia tăng giá trị dự án. Trong năm 2011, Công ty Phát Đạt đã triển khai xây dựng hạ tầng giao thông, cảnh quan, bờ kè ven sông Cấm dọc theo khu biệt thự của dự án. Do thủ tục phê duyệt qui hoạch có thay đổi từ duyệt nhiệm vụ Qui hoạch thành cấp phép Qui hoạch, do đó Dự án phải chờ hướng dẫn thủ tục thực hiện. Hiện nay Công ty đã hoàn thành toàn bộ thiết kế qui hoạch 1/500, thiết kế cơ sở và thiết kế thi công, nội thất cho các biệt thự.

Riêng về công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án, trong năm 2011 đã đền bù thêm 5.022 m² đất, Công ty cũng đã hoàn tất việc lập và trình duyệt tại UBND Q.7, Hội đồng bồi thường Phương án tổng thể bồi thường cho Dự án, hoàn thành việc thống kê, đo vẽ hiện trạng đất trong dự án để làm cơ sở lập quyết định thu hồi đối với phần đất chưa thỏa thuận bồi thường được với các hộ dân trong dự án.

Dự án The EverRich 4 (Nhà Bè): Thực hiện giải phóng mặt bằng, thực hiện công tác chuẩn bị cho hoạt động thiết kế và các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án. Hoàn thành điều chỉnh qui hoạch 1/500, thống nhất các chỉ tiêu cho dự án nhằm đa dạng hóa sản phẩm theo định hướng phát triển và tối ưu hóa lợi nhuận dự án.

Dự án The Westin Resort & Spa Cam Ranh: Đã hoàn thành các thủ tục cấp phép xây dựng, Tuy nhiên trong tình hình khó khăn này, Công ty đã dần tiến độ triển khai, xây dựng, dự án được chia thành nhiều giai đoạn đầu tư và sẽ đẩy mạnh việc xây dựng khi nền kinh tế hoàn toàn hồi phục sau năm 2012.

4. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trước tình hình kinh tế vô cùng khó khăn, thị trường bất động sản gần như đóng băng, Ban Tổng Giám đốc Công ty Phát Đạt đã nỗ lực, điều chỉnh các mục tiêu ưu tiên trong năm 2011 để phù hợp tình hình chung, hạn chế đầu tư để giảm bớt áp lực vốn và lãi vay, cố gắng hoàn thành các mục tiêu ưu tiên trong năm 2011, nhưng kết quả trong năm 2011 chỉ đạt được như sau:

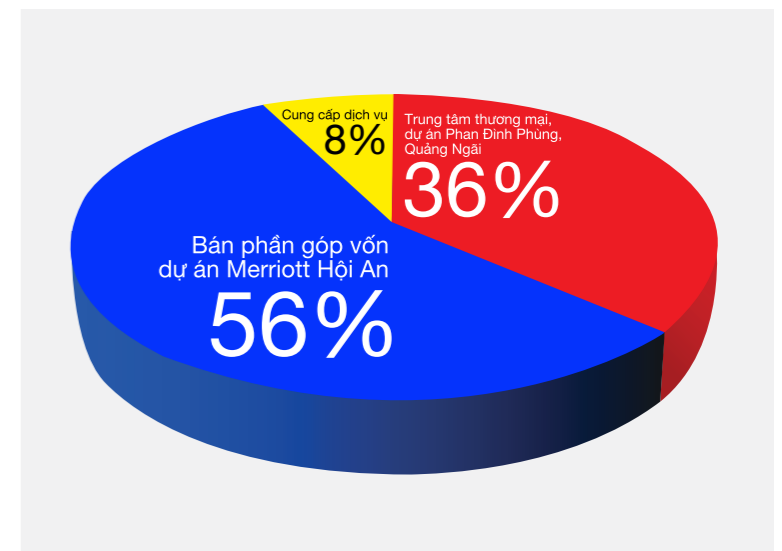
- Doanh thu năm 2011: 126.218.873.257 đồng
- Lợi nhuận trước thuế năm 2011: 8.820.394.562 đồng

Các chỉ tiêu kế hoạch đầu tư kinh doanh của năm 2011:

Nội dung	Đơn vị	Năm 2010	Năm 2011		
			Kế hoạch (KH)	Thực hiện (TT)	% (TT/KH)
Tổng doanh thu	VNĐ	1.573.905.931.385	1.100.000.000.000	126.218.873.257	11,47%
Lợi nhuận trước thuế	VNĐ	440.030.232.184	360.000.000.000	8.820.394.562	2,45%
Lợi nhuận sau thuế	VNĐ	328.812.598.733	270.000.000.000	6.669.093.137	2,47%

Trong năm qua, nguồn doanh thu chủ yếu của Phát Đạt từ việc bán khu trung tâm Thương mại của dự án khu dân cư Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi và chuyển nhượng phần vốn góp từ dự án Khách sạn Marriott Hội An cho các cá nhân khác tiếp tục triển khai.

Cơ cấu doanh thu của Phát Đạt, năm 2011 (đơn vị: %) như sau:



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC^(tt)

Report of board of management

5. NHỮNG TIẾN BỘ ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ VÀ XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU

Trong năm qua đã thực hiện nhiều chương trình nhằm duy trì hình ảnh thương hiệu Phát Đạt trên thị trường. Mặc dù thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, nhưng công ty vẫn nỗ lực triển khai các hoạt động quảng bá thương hiệu, hoàn chỉnh hệ thống nhận diện thương hiệu,... nhằm tiếp tục nâng cao sự nhận biết thương hiệu đối với khách hàng mục tiêu. Đến nay có thể nói Thương hiệu Phát Đạt được nhiều người biết đến là thương hiệu chủ đầu tư căn hộ cao cấp và The EverRich đã có chỗ đứng bền vững trong tâm trí khách hàng.

Trong năm 2011, nhiều sự kiện bán hàng được triển khai, việc mời khách hàng đến trực tiếp tham quan dự án và gặp gỡ chủ đầu tư để chia sẻ thông tin về những chương trình bán hàng mới được tổ chức liên tục. Tuy nhiên kết quả đạt được vẫn còn khiêm tốn, cơ bản là khách hàng chưa có niềm tin thật sự về thị trường bất động sản, còn có tâm lý chờ đợi giảm giá, nên không đạt mục tiêu kinh doanh như mong đợi.

Bên cạnh đó, hệ thống chất lượng dịch vụ của Phát Đạt cũng được nâng cao khi mà có tới 99% khách hàng của Phát Đạt hài lòng với chất lượng dịch vụ mà Phát Đạt cung cấp.

HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG HỆ THỐNG QUẢN LÝ

Thực hiện định hướng chiến lược phát triển lâu dài của Công ty, trong năm qua Công ty đã tiến hành tái cấu trúc nhằm tập trung và phát huy nguồn lực cho sự phát triển bền vững và ngày một chuyên nghiệp thông qua việc xây dựng lại cơ cấu tổ chức công ty, cơ cấu phòng ban chức năng và xây dựng chức năng nhiệm vụ, bảng mô tả công việc cho từng chức danh quản lý và nhân viên. Bên cạnh đó là xây dựng



hệ thống tài liệu quản lý (hệ thống các quy trình công việc), trong đó có việc xây dựng, thiết lập và triển khai hệ thống đánh giá KPI cho từng vị trí chức danh, cấp quản lý và mức độ hoàn thành công việc của từng Phòng, Khối và Công ty. Không ngừng cải tiến, đào tạo hướng dẫn thực hiện đánh giá mức độ hoàn thành và thành tích nhân viên nhằm từng bước hoàn thiện việc đánh giá nhân viên một cách công bằng, khoa học và rõ ràng trong các năm sau.

HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Trong năm 2011, thị trường Bất động sản gặp nhiều khó khăn, tình hình giao dịch BĐS đóng băng kéo dài hơn nhận định do ảnh hưởng từ khủng hoảng kinh tế thế giới và tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam có quá nhiều biến động, bất thường. Hội đồng



quản trị và Ban Tổng giám đốc có cơ hội nhận định rõ tình hình kinh doanh, tầm nhìn chiến lược cho sự phát triển đa dạng, bền vững, lâu dài, phải phát triển đội ngũ lãnh đạo kế thừa, đáp ứng được mục tiêu phát triển đa dạng của công ty, phát triển ổn định và

bền vững nguồn nhân lực. Trong năm 2011, Công ty đã thực hiện việc tuyển dụng đầy đủ các chức danh bảo đảm đáp ứng mọi hoạt động của Công ty trong những giai đoạn phát triển trong tương lai.

SỐ LƯỢNG NHÂN VIÊN LÀM VIỆC QUA CÁC NĂM NHƯ SAU:

Năm	Tổng số	Hiện có		So với năm trước	Trình độ		
		Nam	Nữ		Trên ĐH	ĐH/CĐ	TC/LĐPT
2006	39	22	17				
2007	43	27	16	10%			
2008	48	31	17	12%			
2009	56	34	22	17%	4%	57%	40%
2010	90	61	29	61%	6%	64%	30%
2011	120	74	46	33%	5%	61%	34%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tt)

Report of board of management



Trong công tác phát triển nguồn nhân lực nói chung, năm qua đã chú ý đặc biệt đến việc thúc đẩy phát triển khối kinh doanh bằng việc tuyển dụng Phó Tổng giám đốc kinh doanh, giám đốc kinh doanh và bổ sung, thay thế giám đốc các sàn giao dịch. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng phát triển nguồn lực nội bộ thông qua việc bố trí luân chuyển, nâng cấp và đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng quản lý cho CBNV thông qua các khóa đào tạo ngắn hạn như chương trình đào tạo Nhận thức để thay đổi cho các cấp quản lý, đào tạo kỹ năng giao tiếp công sở và kỹ năng quản lý thời gian, đào tạo kiến thức nền tảng về BSC-KPI, tập huấn tài liệu quản lý, đào tạo kỹ năng chăm sóc khách hàng và bán hàng, các lớp đào tạo về văn hóa doanh nghiệp vv... cho toàn thể CBNV. Bên cạnh đó, còn có các chương trình hỗ trợ CBNV như hỗ trợ miễn phí bữa cơm trưa; trợ cấp thêm chi phí trang phục.

Cùng với những hoạt động ở trên, Công ty còn thực hiện những chính sách phúc lợi cho người lao động nhằm động viên và khuyến khích người lao động gắn bó, đóng góp lâu dài với doanh nghiệp, như chính sách khen thưởng trong các dịp lễ tết; cụ thể là Tết tây, lễ 30/04-01/05 và lễ 02/09, ngoài ra còn chính sách khen thưởng cho con em những CBNV Công ty có thành tích học tập xuất sắc và đặc biệt Công ty còn thực hiện chính sách khen thưởng cho những CBNV hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao và có những đóng góp đặc biệt cho Công ty qua việc xét thưởng vào cuối năm nhằm ghi nhận và tuyên dương những đóng góp của CBNV, tạo tiền đề cho các CBNV khác nỗ lực phấn đấu noi theo đồng thời thích lệ tinh thần học hỏi để phát triển nhằm phục vụ cho sự lớn mạnh của Công ty.



6. MÔI TRƯỜNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2012

Nhận định tình hình năm 2012

Kinh tế Việt Nam trong năm 2012 sẽ vẫn còn nhiều bất ổn và khó khăn, do vậy, Chính phủ sẽ tiếp tục tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô và kiềm chế lạm phát bằng việc thực hiện chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa thắt chặt, giảm thâm hụt thương mại và giảm bội chi ngân sách. Do đó, tăng trưởng GDP năm 2012 dự kiến khoảng 5,5% đến 6,0%, thấp hơn năm 2011. Tỷ lệ lạm phát sẽ cố gắng kiểm soát ở mức một con số, tuy nhiên, theo nhận định của các tổ chức tài chính quốc tế, như IMF và World Bank thì tỷ lệ lạm phát của Việt Nam sẽ vào khoảng 12%. Tăng trưởng tín dụng duy trì ở mức từ 15% đến 17% và nguồn vốn đầu tư vào BĐS sẽ vẫn bị hạn chế; lãi suất cho vay có thể đứng ở mức từ 15% đến 17%/ năm và nguồn vốn FDI cam kết đầu tư vào Việt Nam dự kiến vào khoảng từ 15 đến 16 tỷ USD; vốn giải ngân cũng trong khoảng 11 tỷ USD gần tương đương trong những năm 2010 và 2011, trong khi đó, tỷ giá VNĐ/USD được dự báo sẽ đi vào ổn định trong năm 2012.

Xu hướng thị trường bất động sản

Về thị trường căn hộ cao cấp: Trong năm 2012, dự báo nguồn cung căn hộ cao cấp sẽ không tăng so với năm 2011, tuy nhiên với tình hình khó khăn chung của thị trường BĐS và chính sách hạn chế tín dụng của Chính phủ sẽ ảnh hưởng đến số lượng, nhu cầu, Khách hàng, các nhà đầu tư vào phân khúc BĐS cao cấp sẽ không tăng so với năm 2011, vì vậy phân khúc thị trường cao cấp sẽ tiếp tục trầm lắng và còn nhiều khó khăn.

Về thị trường nhà phố, biệt thự: Theo đánh giá của CBRE Việt Nam cho thấy, thị trường nhà phố và biệt thự sẽ vẫn còn trầm lắng do đa phần người mua và nhà đầu tư đang còn tâm lý chờ bắt đáy, tuy nhiên những sản phẩm có mức giá dưới 1,6 tỷ VNĐ/căn giao dịch vẫn khả quan. Do vậy trong năm 2012, nếu lạm phát được kiểm soát, lãi suất huy động và cho vay giảm theo định hướng của chính phủ thì thị trường nhà phố và biệt thự sẽ khả quan hơn thị trường căn hộ cao cấp, nhưng sẽ không có nhiều đột phá.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tt)

Report of board of management



Về thị trường căn hộ trung bình: Theo đánh giá của Colliers International Việt Nam, phân khúc căn hộ có giá dưới 1 tỷ đồng và giá bán thấp hơn 800USD/m² sẽ vẫn có giao dịch, vì đây là phân khúc mà đa số người mua có nhu cầu thực. Do vậy dự báo đây là phân khúc tiềm năng cho năm 2012.

Về thị trường BĐS du lịch: Là loại sản phẩm cao cấp, có giá trị rất lớn và có nhiều đặc thù riêng, tuy nhiên thị trường này hiện nay rất khó giao dịch vì bị tác động rất lớn từ chính sách và tình hình thị trường BĐS nói chung. Do vậy, trong năm 2012 thị trường này vẫn không có cơ hội giao dịch mua bán, chuyển nhượng.

Nhận định chung: Trong năm 2012 là năm được đánh giá là rất khó khăn đối với nền kinh tế và đặc biệt khó khăn đối với các Công ty BĐS. Do vậy, những Công ty nhỏ hoặc các công ty đầu tư dàn trải không bán được sản phẩm sẽ rất khó tồn tại. Tuy nhiên sẽ là cơ hội cho các tổ chức đầu tư có qui mô lớn, các Công ty BĐS có đủ tiềm lực tài chính mua lại các Dự án có vị

trí tốt với giá đã rẻ rất nhiều như hiện nay; tích lũy quỹ đất và mở rộng kinh doanh khi thị trường chuyển biến tốt và sẽ có lợi thế cạnh tranh trong tương lai.

Trong lúc thị trường khó khăn như hiện nay, những sản phẩm BĐS tốt, giá phù hợp vẫn bán được; vì vậy việc đưa ra các sản phẩm mới cần được nghiên cứu để đáp ứng nhu cầu và đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao chất lượng sản phẩm, quản lý tốt để giảm giá thành và nâng cao chất lượng dịch vụ.

Thị trường BĐS Việt Nam tăng trưởng và suy thoái thường có tính chu kỳ, tuy nhiên sự suy giảm hiện nay của thị trường bị tác động kép từ khủng hoảng kinh tế thế giới kéo dài và tình hình kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng sâu rộng, lạm phát, lãi suất quá cao, gây tác động khó khăn lên toàn nền kinh tế. Trong năm 2012 nếu Chính phủ hạn chế được lạm phát và giảm được lãi suất, ổn định được kinh tế vĩ mô, thì khả năng tăng trưởng của thị trường BĐS từ quý 3 năm 2012 là khá lớn.

7. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2012

Từ những nhận định chung về tình hình kinh tế và đặc biệt đối với thị trường BĐS, Công ty Phát Đạt tuy đã có kinh nghiệm trong việc đầu tư phát triển các dự án BĐS. Trong tình hình khó khăn và có nhiều biến động khó lường của thị trường hiện nay, Ban Tổng Giám Đốc rất thận trọng đặt mục tiêu kinh doanh năm 2012 để toàn thể Cán bộ và nhân viên Công ty Phát Đạt cố gắng phấn đấu như sau:

Kế hoạch lợi nhuận 2012

Doanh thu	418.975.000.000 đồng
Lợi nhuận trước thuế	50.036.700.000 đồng
Lợi nhuận sau thuế	37.527.700.000 đồng

Các hoạt động trọng tâm:

Dự án The EverRich 1: Khai thác hiệu quả các tài sản của Công ty Phát Đạt hiện có tại dự án để bổ sung tối đa nguồn thu cho công ty. Không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ khách hàng và quảng bá hình ảnh thành công của dự án.

Dự án The EverRich 2: Tập trung nguồn vốn triển khai xây dựng và hoàn thiện Block C theo đúng tiến độ giao nhà đã cam kết với khách hàng. Điều chỉnh và Triển khai thiết kế hoàn chỉnh cho các giai đoạn còn lại của dự án. Chuẩn bị và hoàn thiện sản phẩm sẵn sàng đưa ra thị trường khi thị trường BĐS có dấu hiệu phục hồi. Đẩy mạnh việc tiếp thị và bán sản phẩm hiện có của dự án nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho xây dựng và thu hồi vốn đầu tư của dự án.

Dự án The EverRich 3: Hoàn thành phê duyệt đồ án QH 1/500 và thẩm định TKCS cho toàn dự án. Hoàn thành việc Duyệt dự án đầu tư, giao đất giai đoạn 1 cho dự án để triển khai bán khu villa vào quý 2/2012. Hoàn thành toàn bộ hạ tầng, cảnh quan khu villa dự án để đủ điều kiện triển khai xây dựng các villa của dự án.

Dự án The EverRich 4 (dự án khu dân cư Phước Kiển, Nhà Bè): Trong năm 2012 sẽ triển khai thiết kế Quy hoạch 1/500 và phê duyệt QH 1/500 cho toàn dự án. Rà soát, đánh giá lại thị trường sản phẩm, định hướng phân kỳ đầu tư dự án dựa trên phần đất dự án đã bồi thường nhằm sớm đưa sản phẩm vào kinh doanh vào năm 2013, tăng nguồn thu cho công ty và góp phần đa dạng hóa sản phẩm theo chiến lược.

Dự án Long Thạnh Mỹ (quận 9): Trong năm nay sẽ giãn tiến độ bồi thường, tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý cho dự án.

Dự án khách sạn Westin – Resort & Spa Cam Ranh: Hoàn thành điều chỉnh khu villa của dự án và xin chuyển phần đất khu Villa theo hướng sở hữu lâu dài. Chuẩn bị các hồ sơ, thiết kế để triển khai xây dựng, kinh doanh khi thị trường BĐS phục hồi.

Phát triển nguồn lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp

Tiếp nối quá trình xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản lý của Công ty trong năm 2011. Năm 2012, Công ty sẽ tiếp tục triển khai áp dụng và xây dựng tài liệu quản lý, hệ thống quản lý cho tất cả các phòng ban chức năng và đẩy mạnh công tác cải tiến, chỉnh sửa, hoàn thiện những tài liệu này cho phù hợp thực tế phát triển của Doanh nghiệp.

Tiếp tục xây dựng, áp dụng và hoàn thiện hệ thống đánh giá thành tích nhân viên, đánh giá mức độ hoàn thành kế hoạch của các Phòng, Khối trong toàn công ty, làm cơ sở xem xét đánh giá nhân viên hàng năm.

Thực hiện các chương trình đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn cho các cấp quản lý, nhân viên của các phòng, ban chức năng và đào tạo nội bộ cho toàn thể cán bộ nhân viên công ty. Phát triển và duy trì văn hóa doanh nghiệp thông qua các hoạt động, thi đua, khen thưởng và chăm sóc đời sống, tinh thần cho cán bộ công nhân viên toàn công ty.



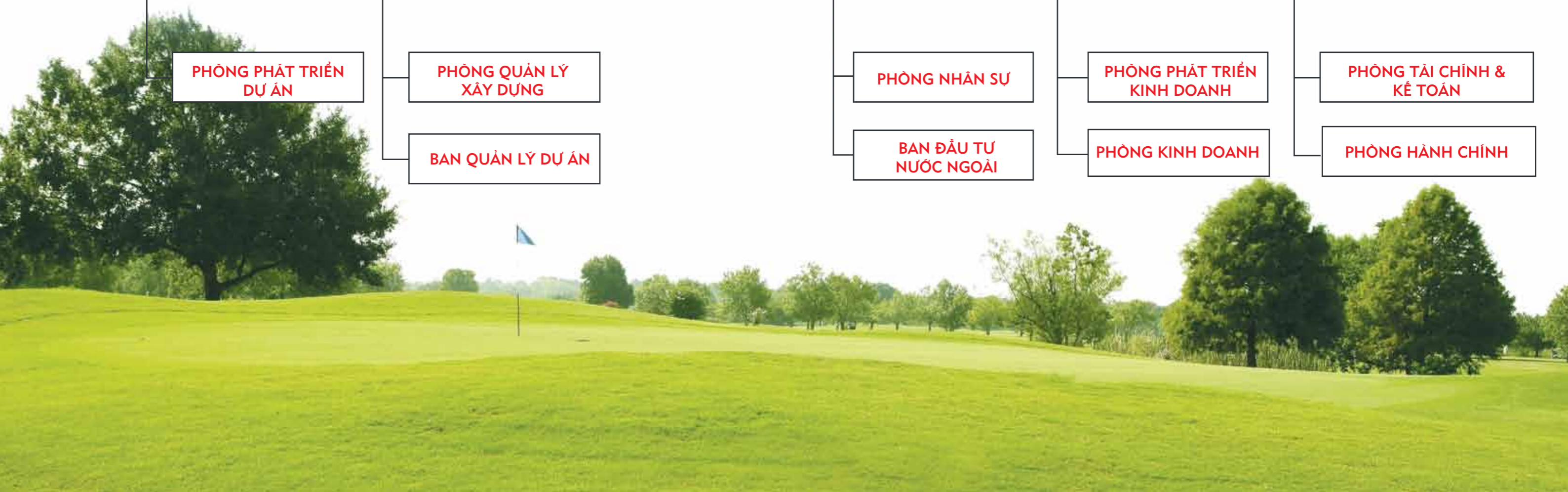
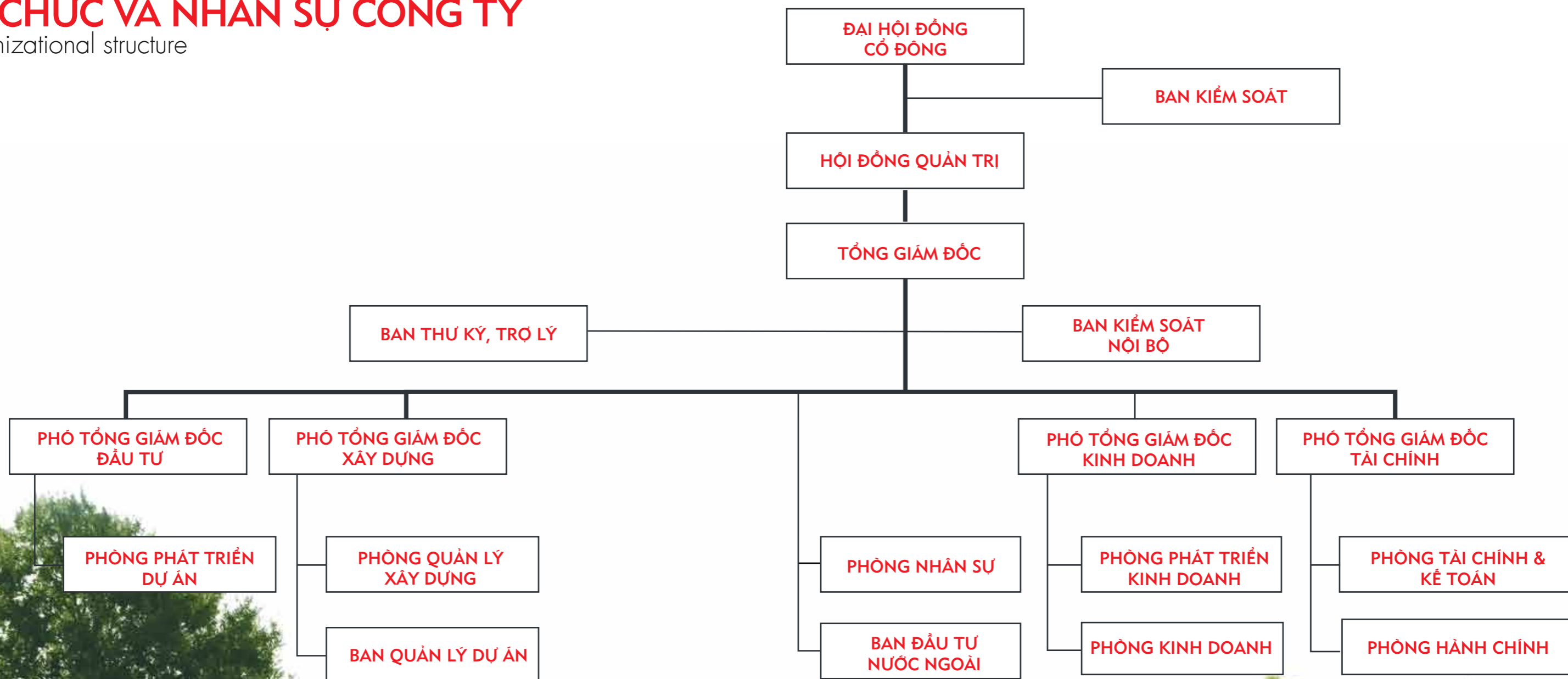
PHẦN 3

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ CÔNG TY

Sơ đồ cơ cấu tổ chức
Hội đồng quản trị
Ban kiểm soát
Ban tổng giám đốc

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ CÔNG TY

Organizational structure



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Board of directors



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Ông Đạt đã có trên 20 năm kinh nghiệm quản lý, điều hành trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau. Ông Đạt từng kinh doanh trong các ngành kim khí điện máy, mua bán ô tô, xuất nhập khẩu... và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong ngành kinh doanh bất động sản. Ông Đạt là cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và giữ chức vụ Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám đốc từ năm 2004 đến nay. Dưới sự lãnh đạo và điều hành của Ông, Công ty Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã có những bước phát triển đột phá trong thời gian qua, đồng thời với những định hướng chiến lược rõ ràng Ông đã tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho Công ty phát triển bền vững trong tương lai.



BÀ TRẦN THỊ HƯƠNG

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành tài chính – kế toán

Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tài chính

Bà Hương gia nhập công ty Phát Đạt từ tháng 3-2006 với chức danh Giám đốc tài chính kiêm Kế Toán Trưởng. Đầu năm 2009 được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám Đốc phụ trách tài chính và được bầu làm thành viên HĐQT Phát Đạt từ tháng 4-2009. Trước khi tham gia vào Phát Đạt, Bà Hương làm việc tại công ty Dệt Thái Tuấn với chức danh Giám Đốc tài chính kiêm kế toán trưởng trong thời gian 6 năm. Từ năm 1985 đến năm 2000, Bà Hương công tác tại tỉnh Long An với nhiều cương vị công tác khác nhau. Trong suốt thời gian 27 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính kế toán, Bà Hương đã tham gia nhiều khóa huấn luyện, đào tạo nghiệp vụ chuyên môn như lớp Kế Toán Trưởng, quản trị tài chính, quản trị chi phí, quản trị nguồn nhân lực, kiểm soát nội bộ,...



ÔNG LÊ QUANG PHÚC

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (WSU-Hoa Kỳ)

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Giải pháp Phát triển Doanh nghiệp (BDSC)

Ông Phúc được bầu làm thành viên hội đồng quản trị không điều hành của Công ty Phát Đạt vào tháng 04 năm 2008. Ông Phúc có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc ở các vị trí quản lý cấp cao trong các doanh nghiệp quy mô vừa và lớn của Việt Nam; đã từng là Giám đốc Điều hành của Tổ hợp giáo dục PACE và đã từng giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc của Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (CIENCO 5). Ông Phúc hiện đang là chuyên gia tư vấn cao cấp về chiến lược, quản lý doanh nghiệp, mua bán và sáp nhập, quản lý dự án... và cũng đang là thành viên HĐQT không điều hành, Cố vấn Chiến lược của một số công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.



ÔNG ĐOÀN VIỆT ĐẠI TỪ

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh, Tiếp thị và Tài chính

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch Openasia Group

Ông Đại Từ được bầu làm thành viên HĐQT độc lập của Phát Đạt từ tháng 4 năm 2008. Trước khi tham gia vào HĐQT của Phát Đạt, Ông Đại Từ có trên 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tư vấn và đầu tư tài chính ở Úc, Pháp và Việt Nam. Ông hiện là chủ tịch và cũng là người đồng sáng lập Openasia Group, một ngân hàng đầu tư. Ông Đại Từ hiện đang là thành viên HĐQT của Công ty Gras Savoye Willis Vietnam Limited và là Chủ tịch HĐQT của Lafarge Cement Vietnam; Phó Chủ tịch Phòng Thương mại Pháp tại Việt Nam giai đoạn 1998 - 2005 và hiện là Phó Chủ tịch Ban Cố vấn Mậu dịch Nước ngoài của Chính phủ Pháp tại Việt Nam.



ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN

Trình độ chuyên môn: Quản lý kinh doanh.

Giám đốc Công ty TNHH Thiên Lộc Thọ

Ông Tuấn là cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và là người đã đóng góp tích cực cho sự phát triển của Công ty Phát Đạt trong những năm đầu thành lập. Ông Tuấn được Đại hội cổ đông tín nhiệm bầu vào thành viên HĐQT Công ty Phát Đạt vào tháng 5 năm 2010.

BAN KIỂM SOÁT

Board of supervisors



Với phương châm hoạt động “trung thực, độc lập và minh bạch”, Ban Kiểm soát có chức năng giúp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị kiểm soát việc chấp hành các chế độ, chính sách của Nhà nước; tính hợp pháp, chính xác, trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh; trong tổ chức công tác kế toán, thống kê, trong ghi chép sổ kế toán, lập báo cáo tài chính, bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Công ty và cổ đông Công ty



ÔNG PHAN TÔN NGỌC TIẾN

Trưởng Ban

Ngày vào công ty: 01/11/2005



ÔNG BÙI TRÍ DŨNG

Thành viên

Ngày vào công ty: 01/11/2005



ÔNG TẠ NGỌC THÀNH

Thành viên

Ngày vào công ty: 16/09/2009

BAN ĐIỀU HÀNH

Board of management



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Ông Đạt đã có trên 20 năm kinh nghiệm quản lý trong các ngành kinh doanh khác nhau. Ông Đạt từng kinh doanh trong ngành kim khí điện máy, mua bán ô tô và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong ngành kinh doanh bất động sản. Ông Đạt là cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và đã giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ năm 2004 đến nay. Dưới sự lãnh đạo và điều hành của Ông, công ty Phát Đạt đã có những bước phát triển đột phá trong những năm qua, đồng thời tạo lập được nền tảng vững chắc và những định hướng chiến lược rõ nét để làm tiền đề cho công ty phát triển bền vững trong tương lai.



ÔNG VÕ TẤN THÀNH

Phó Tổng Giám đốc Đầu tư

Ông Thành đã có hơn 17 năm làm công tác điều hành quản lý doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực sản xuất, thương mại, bảo hiểm và bất động sản. Ông Thành là một trong những thành viên đầu tiên làm việc tại công ty Phát Đạt từ những ngày thành lập và cũng là thành viên đầu tiên trong ban lãnh đạo, điều hành công ty qua các chức vụ Giám đốc Kinh doanh, Giám đốc điều hành, Phó Tổng giám đốc Phụ trách Đầu tư trong suốt thời gian từ năm 2005 cho đến nay. Ông Thành là người trực tiếp điều hành, quản lý và chịu trách nhiệm trong việc Đầu tư và phát triển các dự án của Công ty Phát Đạt. Trước đây ông Thành đã làm việc tại một số công ty với nhiều chức danh khác nhau như: Trưởng ban kinh doanh Công ty Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt nam (1999-2005); Trưởng phòng sản xuất Nhà máy Sumikin Busan – General-imex thuộc Công ty Xuất nhập khẩu II, Bộ thương mại (1997-1999); Trưởng phòng kỹ thuật, Quản Đốc nhà máy dệt may TTC Tp.HCM (1993-1997).



BÀ TRẦN THỊ HƯỜNG

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tài chính

Bà Hường gia nhập công ty Phát Đạt từ tháng 3-2006 với chức danh Giám đốc tài chính kiêm Kế Toán Trưởng. Đầu năm 2009 được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám Đốc phụ trách tài chính và được bầu làm thành viên HĐQT Phát Đạt từ tháng 4-2009. Trước khi tham gia vào Phát Đạt Bà Hường làm việc tại công ty Dệt Thái Tuấn với chức danh Giám Đốc tài chính kiêm kế toán trưởng trong thời gian 6 năm. Từ năm 1985 đến năm 2000, Bà Hường công tác tại tỉnh Long An với nhiều cương vị công tác khác nhau. Trong suốt thời gian 27 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính kế toán, Bà Hường đã tham gia nhiều khóa huấn luyện, đào tạo nghiệp vụ chuyên môn như lớp Kế Toán Trưởng, quản trị tài chính, quản trị chi phí, quản trị nguồn nhân lực, kiểm soát nội bộ, ...



ÔNG TRẦN VŨ PHƯƠNG

Phó Tổng Giám đốc kinh doanh

Ông Trần Vũ Phương có hơn 13 năm quản lý điều hành ở nhiều lĩnh vực khác nhau từ ngân hàng đến bất động sản. Năm 2007 đến năm 2011, Ông Phương làm việc tại Ngân hàng Đại Á với vị trí là Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Đại Á. Từ 2008 đến năm 2010, Ông Phương giữ chức Chủ tịch Cty CP BĐS Đại Á. Trong khoảng thời gian này, từ 2009 đến 2010, ông Phương giữ chức Phó Chủ tịch Cty CP BĐS Thống Nhất. Từ năm 2010 đến 9/2011, Ông là thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Cty CP Đầu tư Đại Á. Hiện nay, Ông Phương về làm việc tại Công ty Phát Đạt và đảm nhận vị trí Phó Tổng Giám đốc từ tháng 10/2011 đến nay.



ÔNG PHẠM TRỌNG HÒA

Phó Tổng Giám đốc Xây dựng

Ông Hòa có hơn 12 năm kinh nghiệm trong việc quản lý điều hành dự án đầu tư xây dựng nhà cao tầng. Trước khi tham gia vào Phát Đạt, Ông Hòa đã làm việc ở vị trí quản lý cấp cao ở các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS của Việt Nam như Giám đốc Công ty CP Địa ốc Nam Việt; Giám đốc công ty Địa ốc FICO - Tổng Công ty VLXD số 1; Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng Việt Nam; Phó ban QLDA bọc ống bê tông nặng cho đường ống dẫn khí mỏ Bạch Hổ thuộc Viện dầu khí Việt Nam. Từ năm 1994 đến năm 2000 ông là giảng viên Đại học xây dựng Hà Nội.



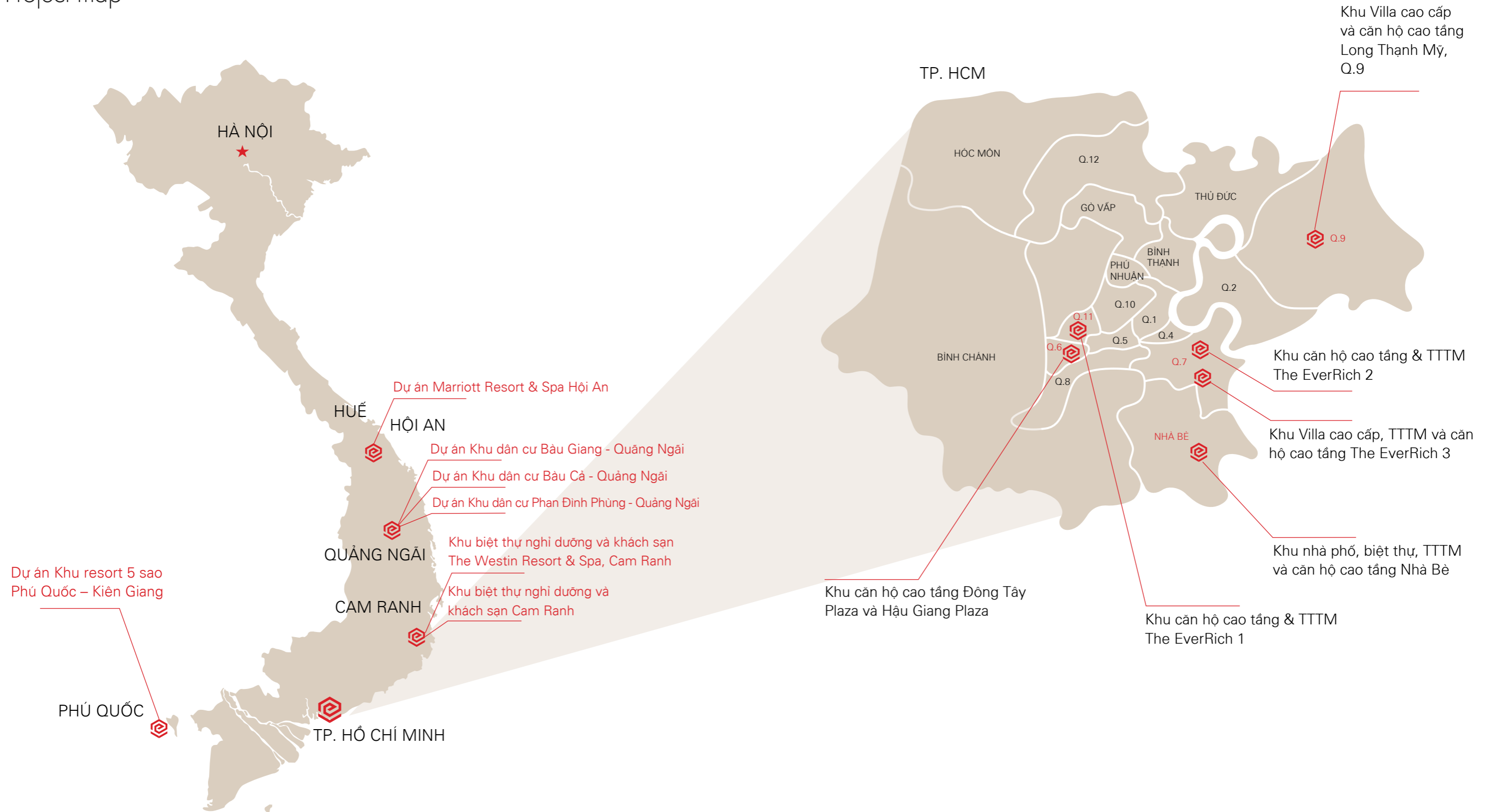
PHẦN 4

GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Bản đồ dự án
Quy đất
Danh sách dự án trọng điểm

BẢN ĐỒ DỰ ÁN

Project map



DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM

Project map



Khu villa cao cấp, TTTM và căn hộ cao tầng The EverRich 3



Khu căn hộ cao tầng và TTTM The EverRich 2

QUỸ ĐẤT

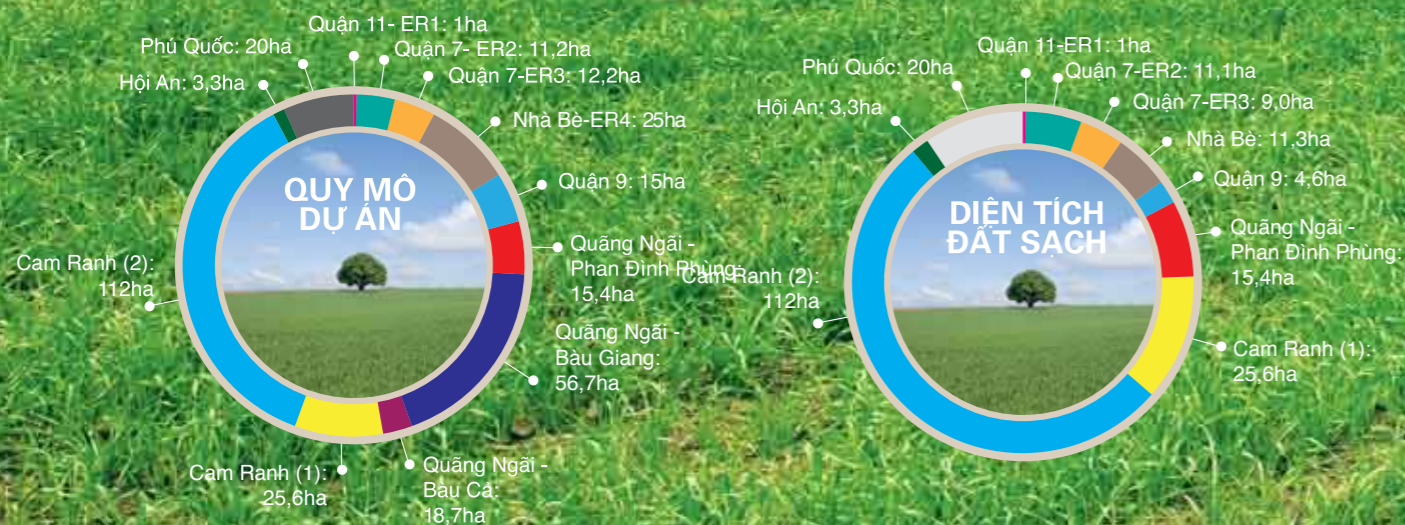
Land ownership



SẢN PHẨM ĐA DẠNG:

BIỆT THỰ NHÀ PHỐ CĂN HỘ

Vị trí	Quy mô dự án (đơn vị: ha)	Diện tích đất sạch (đơn vị: ha)
Quận 11-ER1	1	1
Quận 7-ER2	11,2	11,1
Quận 7-ER3	12,2	9
Nhà Bè-ER4	25	11,3
Quận 9	15	4,6
Quảng Ngãi - Phan Đình Phùng	15,4	15,4
Quảng Ngãi - Bà Giang	56,7	0
Quảng Ngãi - Bà Cả	8,7	0
Cam Ranh (1)	25,6	25,6
Cam Ranh (2)	112	112
Hội An	3,3	3,3
Phú Quốc	20	20
Tổng cộng	306,1	213,3





PHẦN 5

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Thông tin cổ đông
Quản trị doanh nghiệp
Quản lý rủi ro

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Shareholders information

Thông tin các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ Tiêu	Đơn vị tính	Năm 2011	Năm 2010
- Khả năng thanh toán hiện hành	lần	6,22	3,43
Cơ cấu vốn			
- Nợ vay/Tổng tài sản	lần	0,55	0,46
- Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	lần	1,79	1,12
Khả năng sinh lời:			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	(%)	6,99	27,96
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	(%)	5,28	20,89
- Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	0,62	28,18
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	0,47	21,06
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	(%)	0,51	25,26
Chỉ tiêu về cổ phiếu:			
- Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	đồng/cổ phiếu	51	2.526
- Giá trị sổ sách (BV)	đồng/cổ phiếu	10.922	12.004
- Hệ số P/B	lần	1,72	2,83
- Hệ số P/E	lần	367,03	13,46
- Cổ tức	(%)	0	20

Tổng số cổ phiếu theo từng loại (cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi):

- Tổng số cổ phiếu thường 130.200.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi không có

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại:

- Tổng số cổ phiếu thường 130.200.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi không có
- Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại (nếu có): không có

Cổ tức chia cho các thành viên góp vốn: không có.

Cổ đông/thành viên góp vốn sáng lập:

Cổ Đông Sáng Lập	Quốc Tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	76,800,000	58.99%
Nguyễn Thị Diệu Hiền	Việt Nam	19,200,000	14.75%
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	5,000,000	3.84%
Cộng:		101,000,000	77.57%

Cổ đông là thành viên HĐQT:

Cổ Đông HĐQT	Quốc Tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	76,800,000	58.99%
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	5,000,000	3.84%
Trần Thị Hường	Việt Nam	20,000	0.02%
Lê Quang Phúc	Việt Nam	50,000	0.04%
Cộng:		81,870,000	62.88%

Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài :

Nhà Đầu Tư	Quốc Tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Temasia Capital Limited	Hồng Kông	400,000	0.31%
Horison	Bỉ	251,460	0.19%
Aizawa Securies Co., Ltd.	Hồng Kông	11,300	0.01%
Yuhn Young Lae	Hàn Quốc	400,000	0.31%
Cho Jong Sul	Hàn Quốc	200,000	0.15%
Cá nhân khác	Nhật Bản - Mỹ	20,410	0.02%
Cộng:		1,283,170	0.99%

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG ^(tt)

Shareholders information

Cơ cấu sở hữu cổ phiếu của cổ đông hiện hữu:

Cổ Đông	Số Cổ Phần	Tỷ lệ
Hội Đồng Quản Trị	81,870,000	62.88%
Công Nhân Viên	1,019,314	0.78%
Cổ Đông Nước Ngoài	1,283,170	0.99%
Cổ Đông Khác	46,027,516	35.35%
Tổng Cộng:	130,200,000	100.00%

(Theo số liệu chốt DS cổ đông ngày 21/03/2012)

CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT

Subsidiaries & partners



Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp: Công ty Cổ Phần Khu Du Lịch & Khách Sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi ("PDQN") 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. Vào tháng 12/2011, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại PD-QN cho các đối tác khác.

Đầu tư vào các công ty có liên quan: Trong năm 2010 đã góp vốn vào Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt Ánh Dương 45.000.000.000 đồng. Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt Ánh Dương là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 06 năm 2009, đến ngày 31/12/2010 Công ty Phát Đạt Ánh Dương vẫn trong giai đoạn trước hoạt động.

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Corporate governance



Quản trị doanh nghiệp là rất quan trọng cho sự phát triển bền vững của Công ty. Do vậy, từ trước khi niêm yết Công ty Phát Đạt đã thực hiện nhiều công tác chuẩn bị cho việc tuân thủ và nâng cao quản trị doanh nghiệp trong Công ty. Công ty đã bổ nhiệm 05 thành viên Hội đồng quản trị, trong đó có 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập (không sở hữu cổ phần) và 02 thành viên Hội đồng quản trị không điều hành (có sở hữu cổ phần nhưng không tham gia vào Ban Điều hành) và chỉ có 02 thành viên Hội đồng quản trị tham gia vào Ban Điều hành.

Trong quá trình quản lý, Hội đồng Quản trị đã thường xuyên trao đổi về tình hình thị trường và khả năng kinh doanh của Công ty để có thể đưa ra các quyết định phù hợp. Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị, theo Điều lệ Công ty, đã được các thành viên thảo luận và thông qua tại các cuộc họp định kỳ và bất thường. Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập và không điều hành đã giúp HĐQT có quan điểm và cách đánh giá vấn đề đa chiều; đảm bảo cân bằng

quyền lợi của cổ đông và quyền lợi của các chủ thể khác của Công ty. Cùng với Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát của Công ty cũng đã thường xuyên xem xét các hoạt động của Ban Điều hành và trao đổi với Hội đồng quản trị về các biện pháp cải tiến hoạt động của Công ty. Những quan điểm của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát đã góp phần dẫn đến hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp của Công ty sẽ tiến hành trong giai đoạn 2011-2012.

Trong năm 2011, theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã thanh toán thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký Công ty với số tiền 844.000.000 đồng (đã bao gồm thuế TNCN), cụ thể như sau

- Chủ tịch HĐQT	220.000.000 đồng/năm
- Phó Chủ tịch HĐQT	136.000.000 đồng/năm
- Các Thành viên HĐQT	336.000.000 đồng/năm
- Trưởng Ban Kiểm soát	72.000.000 đồng/năm
- Các Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000 đồng/năm
- Thư ký Công ty	20.000.000 đồng/năm

QUẢN LÝ RỦI RO

Risk management



RỦI RO VỀ KINH TẾ

Năm 2011, tăng trưởng kinh tế thấp do xu hướng giảm tốc độ tăng trưởng trong dài hạn và chính sách kinh tế vĩ mô chặt chẽ nhằm kiểm chế lạm phát. Mặc dù tăng trưởng giảm nhưng lạm phát vẫn ở mức cao do chính sách tiền tệ thắt chặt chưa phát huy hết tác dụng và tâm lý kì vọng lạm phát chưa được ổn định. Tăng trưởng GDP của năm 2011 là 5,89%, thấp hơn mức 6,78% của năm 2010.

Trong năm 2011, lạm phát đã liên tục gia tăng trong nửa đầu năm, gây nguy cơ mất ổn định kinh tế vĩ mô ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp. Tháng 8/2011, tỷ lệ lạm phát so cùng kì năm trước đã lên tới 23%, cao hơn hẳn mức lạm phát 19,9% của năm 2008. Trước tình hình trên, Chính phủ đã có Nghị quyết số 11/NQ-CP (ngày 24/02/2011), đề ra 6 nhóm giải pháp nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, trong đó tập trung vào kiểm chế lạm phát. Nhờ thực hiện quyết liệt những giải pháp trên, tình hình lạm phát đã được cải thiện trong cuối quý 3/2011 khi tốc độ tăng CPI hàng tháng bắt đầu giảm từ tháng 8/2011 và duy trì ở mức dưới 1% cho đến cuối năm.

Bên cạnh đó, tình thiếu nhất quán của chính sách tiền tệ đã phần nào tác động tiêu cực đến tâm lý của người dân về lạm phát. Ngoài ra, việc thực hiện điều chỉnh tăng lương, giá điện, xăng dầu theo định kỳ hàng năm cũng khiến gia tăng mức lạm phát kì vọng, góp phần làm tăng lạm phát thực tế. Đồng thời, giá của những loại hàng hóa quan trọng như xăng dầu, điện, than... bị kìm giữ quá lâu, làm thu hẹp không gian chính sách, đến khi buộc phải thực hiện xóa bỏ bao cấp thì lại thực hiện dồn dập vào một thời điểm gây hiệu ứng tâm lý, làm giảm hiệu quả của các giải pháp kiểm chế lạm phát.

Năm 2011 cũng là năm thị trường vàng có những cơn sốt kinh ngạc, được ghi nhận là năm đầy kịch tính của thị trường vàng trong nước. Đầu năm, giá chỉ xoay quanh mốc 36 triệu đồng/lượng nhưng đến ngày cuối cùng của năm, giá đã là 42,5 triệu đồng/lượng, tăng 20%. Từ tháng 8, giá liên tục leo thang, vượt mốc



40 triệu đồng/lượng, sau đó liên tiếp đổ xô các kỷ lục để thiết lập kỷ lục mới và “vinh quang” nhất là 49,20 triệu đồng/lượng vào ngày 23/8. Mức giá này tăng tới 40% so với thời điểm đầu năm. Tuy nhiên, điều này về tổng thể không có lợi cho nền kinh tế, bởi nó không những không tạo ra việc làm, không tăng thu nhập cho người lao động, nó còn góp phần ảnh hưởng sang các thị trường khác như nhà đất và chứng khoán.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, do vậy việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn, chông chéo trong việc quản lý đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc các lĩnh vực nêu trên còn thiếu nhất quán, thiếu ổn định và đôi khi chưa đầy đủ, rõ ràng gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Từ đó, nhận thấy các vấn đề pháp lý trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản ở trong tình trạng chưa hoàn chỉnh nên ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty

Phát Đạt, đặc biệt là các thủ tục lập dự án đầu tư, phê duyệt các hồ sơ thiết kế qui hoạch, công tác đền bù giải phóng mặt bằng, giao đất để triển khai dự án thường kéo dài làm ảnh hưởng đến cơ hội kinh doanh, tăng chi phí đầu tư làm giảm sức cạnh tranh và tăng giá thành của sản phẩm.

Trong thời gian vừa qua các vấn đề pháp lý tuy có thay đổi, cải cách theo hướng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho nhà đầu tư. Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng, ổn định hơn về các thủ tục hành chính để rút ngắn thủ tục thực hiện dự án và góp phần đẩy nhanh tiến độ dự án nhằm tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở và giảm giá thành sản phẩm tạo nhiều cơ hội sở hữu nhà ở cho người dân, đồng thời thúc đẩy việc phát triển kinh tế. Từ những sự thay đổi này làm giảm thiểu các tác động bất lợi cho Chủ đầu tư trong quá trình thực hiện việc triển khai đầu tư và khai thác kinh doanh từ dự án trong thời gian tới.

QUẢN LÝ RỦI RO (tt)

Risk management



RỦI RO ĐẶC THÙ (NGÀNH, CÔNG TY, LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG)

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường đặc thù, đòi hỏi thời gian đầu tư lâu dài và nhu cầu vốn lớn. Việc thu tiền mua hàng của từng khách hàng cũng kéo dài theo tiến độ thi công của từng công trình, nên đòi hỏi chiến lược hoạch định về nguồn vốn của các doanh nghiệp mang tính dài hạn. Ngoài ra, giá cả nguyên liệu đầu vào (sắt thép, xi măng ...) của ngành xây dựng biến động tăng, tác động không nhỏ đến dự án đang trong giai đoạn thi công theo tiến độ hoàn thành,

Ngành bất động sản thường gặp rủi ro về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án, việc giải tỏa đền bù thường kéo dài, làm phát sinh thêm nhiều chi phí, làm chậm tiến độ thực hiện dự án và làm tăng chi phí đền bù giải tỏa, từ đó làm giảm lợi nhuận của Công ty. Khó khăn trong công tác đền bù giải tỏa các dự án đang triển khai do

giá đất đền bù được đưa lên quá cao trong các đợt sốt giá BĐS trước đó làm ảnh hưởng đến tiến độ đền bù của dự án.

Bất động sản là ngành ẩn chứa nhiều rủi ro lớn, có thể gây ra khủng hoảng cho thị trường bất động sản xuất phát chính từ hệ thống pháp lý: Một hành lang pháp lý chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh đã gây ra sự thiếu thống nhất tổng thể để điều chỉnh... Bên cạnh đó, tình minh bạch của thị trường bất động sản, các thủ tục hành chính rườm rà đến mức không cần thiết gây tốn kém về mặt thời gian và tiền bạc, làm lỡ cơ hội đầu tư... Nó tạo ra sự lãng phí vô cùng lớn về tài nguyên đất và khiến diện mạo đô thị, thị trường mạnh mún, nhỏ lẻ, rất khó phát triển đồng bộ.

RỦI RO TÀI CHÍNH

Trong năm qua tình hình kinh doanh bất động sản gặp rất nhiều khó khăn chủ yếu do thị trường đang mất niềm tin, bên cạnh đó lãi vay ngân hàng luôn ở

mức rất cao và tín dụng cho bất động sản lại bị hạn chế, điều này đã làm cho ngành bất động sản đã khó càng thêm khó khăn.

Để vượt qua giai đoạn khó khăn này, Công ty Phát Đạt đã đưa ra nhiều chương trình bán hàng với phương thức thanh toán linh hoạt nhằm tạo điều kiện cho Khách hàng có thể sở hữu căn hộ cao cấp nhưng không bị áp lực về trả vốn (Chương trình bán hàng thanh toán 48 tháng) hoặc nếu khách hàng mua căn hộ có nhu cầu vay vốn ngân hàng thì không phải trả lãi trong suốt thời gian chưa nhận bàn giao căn hộ (Chương trình 30 – 70: khách hàng đóng tiền 30% và ngân hàng tài trợ 70% giá trị căn hộ), ...

Đồng thời, để giảm giá vốn nhằm bảo đảm hiệu quả kinh doanh, trong thi công xây dựng Công ty Phát Đạt cho mở thầu công khai từng hạng mục để các nhà thầu cùng xem xét, cạnh tranh với nhau và đưa ra mức giá hợp lý nhất; Công ty cũng tiến hành làm việc trực tiếp với các nhà sản xuất để giảm các nhà

phân phối trung gian; thường xuyên yêu cầu đơn vị Tư vấn quản lý dự án, giám sát xây dựng rà soát lại thiết kế, giám sát xây dựng chặt chẽ để hiệu chỉnh các phần khối lượng dư thừa không cần thiết.

Để giảm áp lực chi phí, Công ty đã xem xét lại toàn bộ kế hoạch ngân sách của các Phòng ban, không cho xây dựng tràn lan, chỉ tập trung thi công xây dựng những hạng mục để bảo đảm bàn giao căn hộ đúng tiến độ cam kết cho những khách hàng đã ký hợp đồng mua bán và thi công những công trình thuộc dự án chuẩn bị đưa vào kinh doanh trong năm 2012. Công ty cũng làm việc với các đối tác để cùng nhau xem xét, điều chỉnh lại thời gian thanh toán phù hợp với tình hình khó khăn của cả nền kinh tế nói chung và của ngành bất động sản – xây dựng nói riêng.

Bên cạnh đó, Công ty Phát Đạt chủ động tìm các nguồn vốn khác để bảo đảm cho hoạt động đầu tư kinh doanh luôn ổn định.

RỦI RO KHÁC

Rủi ro khác liên quan đến các trường hợp bất khả kháng như: thiên tai, lụt lội, cháy, nổ... Tại Công ty Phát Đạt, bên cạnh việc luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ... theo quy định của Nhà nước thì trên toàn hệ thống từ trụ sở chính đến các sàn giao dịch và tại các công trường, tất cả tài sản bao gồm nhà và thiết bị làm việc (hệ thống máy tính, các thiết bị văn phòng,...) đều được mua bảo hiểm chống rủi ro cháy nổ. Ngoài ra do đặc trưng của hoạt động bất động sản, các tài sản gắn liền với tòa nhà công ty đều thực hiện việc mua bảo hiểm tài sản.

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Corporate social responsibility



CHƯƠNG TRÌNH HOẠT ĐỘNG THƯỜNG XUYÊN

Bên cạnh những mục tiêu tăng trưởng, công ty BĐS Phát Đạt còn quan tâm đến trách nhiệm đối với xã hội thông qua các chương trình phát triển bền vững vì cộng đồng. Phát Đạt là nhà tài trợ cho hai chương trình quy mô lớn được thực hiện định kỳ hằng năm: kết hợp với báo Tuổi trẻ thành lập “Quỹ tiếp sức đến trường, ngăn dòng bỏ học” với ngân sách tài trợ 5 tỷ đồng để chăm lo cho học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn, tài trợ 1 tỷ đồng cho chương trình Vườn ươm Doanh nghiệp trẻ của Thành Đoàn Tp.HCM.

Vào dịp tết Nhâm Thìn, Công Đoàn Công ty Phát Đạt phát động Chương trình từ thiện xã hội truyền thống “Bông Mai Vàng” lần thứ 2, đây là chương trình thể hiện lòng nhân ái của tập thể CBNV Công ty nhằm chăm lo cho người già, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn có điều kiện vui xuân, đón Tết. Trong năm thứ hai thực hiện, chương trình tiếp tục nhận được sự ủng hộ và đóng góp nhiệt tình của CNNV Công ty với tổng số tiền quyên góp 50 triệu đồng.



CÁC CHƯƠNG TRÌNH HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI KHÁC TRONG NĂM 2011

Ngoài ra, trong năm 2011 vừa qua, Phát Đạt còn thường xuyên đóng góp cho các hoạt động xã hội khác như: tặng 500 triệu đồng cho “Quỹ phòng chống thiên tai miền Trung”; tặng 50 phần quà, mỗi phần quà trị giá 300.000 đồng cho trường nuôi dạy trẻ mồ côi quận 7; tặng 50 phần quà, mỗi phần quà trị giá 300.000 đồng cho trường nuôi dạy trẻ khuyết tật Đa Thiện quận 7...

GIẢI THƯỞNG

Awards & accolades



- GIẢI THƯỞNG SAO VÀNG ĐẤT VIỆT BA NĂM LIÊN TIẾP 2009, 2010, 2011.

Đây là giải thưởng uy tín nhằm vinh danh các thương hiệu tiêu biểu của Việt Nam trong hội nhập và cạnh tranh quốc tế do Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam tổ chức.

- GIẢI THƯỞNG BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN TỐT NHẤT NĂM 2011

Đây là giải thưởng, do Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, phối hợp với báo Đầu tư Chứng khoán và công ty Quản lý quỹ Dragon Capital tổ chức. Giải thưởng quy tụ 650 Báo cáo thường niên do các doanh nghiệp gửi về xét bình chọn. Ngay trong lần đầu tiên tham dự, công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt đã vinh dự đón nhận giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2011 trong tổng số 20 doanh nghiệp đoạt giải.

- GIẢI THƯỞNG TOP 10 DEVELOPERS

Tại Lễ trao giải BCI Asia Top 10 Awards do Tập đoàn Truyền thông Xây dựng BCI tổ chức nhằm ghi nhận, giới thiệu những đơn vị chủ đầu tư và công ty kiến trúc đang dẫn đầu trong khu vực, hiểu rõ tầm quan trọng của các đơn vị này trong việc định hướng xã hội và ảnh hưởng đến môi trường xây dựng. Giải BCI Asia Top 10 Awards năm nay là một sự kiện khu vực với sự tham gia của nhiều đại diện cấp cao trong giới đầu tư bất động sản và xây dựng để vinh danh các đơn vị xây dựng và kiến trúc xuất sắc ở HongKong SAR, Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thái Lan và Việt Nam.

- GIẢI THƯỞNG THƯƠNG HIỆU MẠNH DO CỤC XÚC TIẾN THƯƠNG MẠI (BỘ CÔNG THƯƠNG), BAN BIÊN TẬP VÀ ĐỘC GIẢ CỦA THỜI BÁO KINH TẾ VIỆT NAM BÌNH CHỌN VÀ TRAO TẶNG.

Giải thưởng Thương hiệu mạnh Việt Nam 2010 được trao tặng cho các doanh nghiệp Việt Nam có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển Thương hiệu bền vững, nâng cao khả năng hội nhập kinh tế quốc tế.



PHẦN 7

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất
Báo cáo tài chính riêng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Consolidated financial statements



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:
<hr/>	
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
<hr/>	
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

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 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.

Nhóm Công ty bao gồm Công ty, một công ty con và một công ty liên kết như được trình bày ở Thuyết minh số 13 của các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban	
Ông 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	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Hường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2011
Ông Trần Vũ Phương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2011

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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 các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hệ thống kế toán đã được đăng ký. 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 rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Consolidated financial statements

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

KÍNH GỬI: CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) và công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm công ty”) được trình bày từ trang 5 đến trang 38 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

CƠ SỞ Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai Viet Hung Tran

Mai Viết Hùng Trần
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: D.0048/KTV
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2012

Le Vu Truong

Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số: N.1588/KTV

B01-DN/HN

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.337.194.201.268	3.364.452.686.627
110	I. Tiền	5	57.899.577.281	19.475.164.261
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		260.812.896.158	126.497.504.195
131	1. Phải thu khách hàng		128.626.886.604	111.020.978.596
132	2. Trả trước cho người bán	6	88.213.223.415	14.663.994.477
135	3. Các khoản phải thu khác	7	44.725.111.302	1.477.856.285
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(752.325.163)	(665.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	8	4.007.967.675.639	3.218.228.375.601
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		10.514.052.190	251.642.570
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		711.367.576	199.214.608
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.004.921.408	7.620.545
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	28.1	1.688.979.407	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		108.783.799	44.807.417
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		301.131.833.211	463.344.851.587
220	I. Tài sản cố định		186.275.344.695	313.596.296.778
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	3.815.913.805	6.924.373.969
222	Nguyên giá		6.696.495.154	11.411.616.230
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.880.581.349)	(4.487.242.261)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	118.470.365.306	225.130.459.501
228	Nguyên giá		118.860.395.250	227.701.572.331
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(390.029.944)	(2.571.112.830)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	63.989.065.584	81.541.463.308
240	II. Bất động sản đầu tư	12	14.097.760.786	55.902.136.174
241	1. Nguyên giá		14.685.166.930	57.042.996.106
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(587.406.144)	(1.140.859.932)
250	III. Đầu tư dài hạn	13	45.000.000.000	45.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		45.000.000.000	45.000.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		55.758.727.730	48.846.418.635
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	4.543.335.712	1.526.418.635
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.895.392.018	-
268	3. Tài sản dài hạn khác	15	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.638.326.034.479	3.827.797.538.214

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT^(tt)

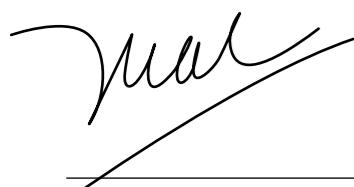
VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			B01-DN/HN	VNĐ
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.216.315.722.946	2.264.850.420.856
310	I. Nợ ngắn hạn		697.588.256.129	980.379.218.523
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	319.600.000.000	484.525.810.000
312	2. Phải trả người bán		9.138.081.307	88.880.820.655
313	3. Người mua trả tiền trước	17	232.267.381.091	167.084.467.760
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.217.665.956	66.887.121.850
315	5. Phải trả người lao động		812.309.750	945.077.600
316	6. Chi phí phải trả	19	66.184.540.282	115.170.819.990
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	57.361.579.828	55.703.949.360
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.006.697.915	1.181.151.308
330	II. Nợ dài hạn		2.518.727.466.817	1.284.471.202.333
333	1. Phải trả dài hạn khác	21	297.357.899.817	18.829.278.242
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	2.220.975.000.000	1.265.188.774.091
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		394.567.000	453.150.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.422.010.311.533	1.561.566.916.393
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	1.422.010.311.533	1.561.566.916.393
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 và 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		34.896.727.457	223.775.332.317
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ		-	1.380.200.965
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.638.326.034.479	3.827.797.538.214

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

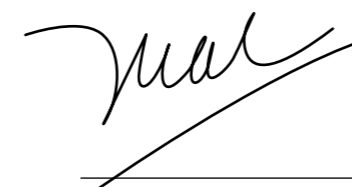
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			B02-DN/HN	VNĐ
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	126.218.873.257	1.573.905.931.385
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(87.537.201.863)	(1.064.278.974.475)
20	3. Lợi nhuận gộp		38.681.671.394	509.626.956.910
21	4. Doanh thu tài chính	25	28.920.372.265	348.390.310
22	5. Chi phí tài chính	26	(6.004.373.098)	(4.148.011.468)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(5.968.540.436)	(3.310.299.677)
24	6. Chi phí bán hàng		(15.004.818.185)	(28.692.837.866)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(35.779.348.280)	(34.998.897.750)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.813.504.096	442.135.600.136
31	9. Thu nhập khác	27	2.233.004.383	1.914.166.744
32	10. Chi phí khác	27	(4.226.113.917)	(4.019.534.696)
40	11. Lỗ khác	27	(1.993.109.534)	(2.105.367.952)
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		8.820.394.562	440.030.232.184
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(6.046.693.443)	(111.217.633.451)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.2	3.895.392.018	-
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		6.669.093.137	328.812.598.733
	Phân bổ cho:			
61	15.1. Lợi ích của các cổ đông	thiểu số	(110.552.003)	(109.526.430)
62	15.2. Lãi thuộc về các cổ đông	của công ty mẹ	6.779.645.140	328.922.125.163
70	16. Lãi trên cổ phiếu	23.3		
-	Lãi cơ bản		52	2.526
-	Lãi suy giảm		52	2.205



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng
Ngày 30 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng
Ngày 30 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

B03-DN/HN
VNĐ

Mã số	CHI TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		8.820.394.562	440.030.232.184
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,12	5.369.493.854	5.208.793.982
03	Các khoản dự phòng		87.000.000	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	25	(14.548.469)	(637.974)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(57.038.853.447)	(6.139.474.498)
06	Chi phí lãi vay	26	5.968.540.436	3.310.299.677
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(36.807.973.064)	442.409.213.371
09	Tăng các khoản phải thu		(136.061.018.750)	(102.870.299.682)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(270.668.904.942)	226.400.507.111
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		132.421.580.635	(845.087.612.892)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(3.593.046.427)	1.053.699.040
13	Tiền lãi vay đã trả		(522.140.183.482)	(141.005.593.803)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.1	(71.479.121.321)	(78.588.473.003)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		138.796.924.990	242.977.300.310
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.708.486.393)	(26.415.551.547)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(793.240.228.754)	(281.126.811.095)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(947.793.618)	(14.708.606.944)
22	Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư		54.926.460.000	7.906.599.415
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(45.000.000.000)
27	Tiền thu từ bán khoản đầu tư vào công ty con		53.717.457.971	-
28	Lãi tiền gửi nhận được	25	298.803.043	347.752.336
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		107.994.927.396	(51.454.255.193)

VNĐ

Mã số	CHI TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền vay nhận được		1.760.653.000.000	1.471.688.774.091
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(906.292.584.091)	(894.217.808.606)
37	Cổ tức đã trả	23.1	(130.705.250.000)	(233.850.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		723.655.165.909	343.620.965.485
50	Tăng tiền thuần trong năm		38.409.864.551	11.039.899.197
60	Tiền đầu năm		19.475.164.261	8.434.627.090
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		14.548.469	637.974
70	Tiền cuối năm	5	57.899.577.281	19.475.164.261


Giang Châu Tuấn
 Kế toán trưởng
 Ngày 30 tháng 3 năm 2012


Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

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:

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

Hoạt động chính của Công ty và công ty con (“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.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 128 (31 tháng 12 năm 2010: 94).

Nhóm Công ty bao gồm Công ty, một công ty con là Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (“PĐQN”) và một công ty liên kết là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương (“PĐAD”).

PĐQN là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 3 tháng 12 năm 2008. Hoạt động chính của PĐQN là kinh doanh mua bán bất động sản; kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch và spa; dịch vụ du lịch. Trụ sở chính 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 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn sở hữu trong PĐQN.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất các báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các báo cáo tài chính của công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập theo cùng năm tài chính với Công ty, theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa công ty con và Công ty.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày mà Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Trong trường hợp Nhóm Công ty không còn sở hữu quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Nhóm Công ty vẫn còn sở hữu quyền kiểm soát.

Số dư của các tài khoản trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này đã được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được sở hữu bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và cũng được trình bày riêng biệt trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Việc mua lại phần lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mở rộng quyền sở hữu của Nhóm Công ty, theo đó, phần chênh lệch giữa giá mua và giá trị sổ sách của phần được mua trong tài sản thuần được ghi nhận như khoản lợi thế thương mại.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán được áp dụng bởi Nhóm Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất nhất quán với các báo cáo tài chính hợp nhất của các năm tài chính 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.

Nhóm Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong các Thuyết minh số 31 và 32.

Theo Thông tư 210, Nhóm Công ty cũng phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Nhóm 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 hợp nhất. Yêu cầu này không có ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính hợp nhất hoặc kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty.

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

Tiền hoa hồng không 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 năm 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 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 các báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

hợp nhất 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 hợp nhất.

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 Nhóm 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 máy tính	3 năm
• Quyền sử dụng đất	49 năm

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

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 khi ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm 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, vật kiến trúc	50 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo 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 Đầu tư vào 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 Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào phần vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết, thì nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần sở hữu của mình trong phần thay đổi trên (nếu có) và trình bày ở khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.12 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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Nhóm 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 hợp nhất.

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của các cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 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 Nhóm 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 dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách

quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

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.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

3.17 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. 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 Nhóm 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 hợp nhất khi phát sinh.

Doanh thu bất động sản

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

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.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành

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

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 CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hiện hành 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 trả và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế TNDN hiện hành phải trả 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 kỳ kế toán năm 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 năm 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 năm 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 mà 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 năm.

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

3.19 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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; các khoản cho vay và phải thu; các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với các chi phí trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm 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 hợp nhất, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm 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 trực tiếp có liên quan.

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

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 khi ghi nhận lần 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

4. CHUYỂN NHƯỢNG KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 95,24% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt Quảng Ngãi (“PDQN”) cho một bên thứ ba. Giá trị thuần của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của PDQN tại ngày chuyển nhượng được trình bày dưới đây:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền	282.542.029	
Khoản phải thu ngắn hạn	7.280.000.000	
Tài sản ngắn hạn khác	147.219.324	
Tài sản cố định	140.952.866.856	
Phải trả khác	(43.500.000.000)	
Vay dài hạn	(78.500.000.000)	
Tài sản thuần	26.662.628.209	
95,24% sở hữu của Nhóm Công ty tại PDQN	25.392.979.247	
Tiền nhận được từ việc chuyển nhượng	54.000.000.000	
Lãi từ việc chuyển nhượng (Thuyết minh số 25)	28.607.020.753	

Lãi phát sinh từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con được hạch toán vào thu nhập từ hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

5. TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	23.197.488	181.387.626
Tiền gửi ngân hàng	57.876.379.793	19.293.776.635
TỔNG CỘNG	57.899.577.281	19.475.164.261

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho PDQN	43.500.000.000	-
Khác	1.225.111.302	1.477.856.285
TỔNG CỘNG	44.725.111.302	1.477.856.285

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	4.007.411.067.895	3.217.668.081.713
Hàng hóa	556.607.744	560.293.888
TỔNG CỘNG	4.007.967.675.639	3.218.228.375.601

(*) 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	2.421.122.649.237	1.760.988.025.055
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.286.226.734.448	1.150.125.865.585
Dự án Nhà Bè (iii)	219.274.820.574	214.748.051.884
Dự án Long Thạnh Mỹ (iv)	80.786.863.636	75.314.863.636
Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	-	16.491.275.553
TỔNG CỘNG	4.007.411.067.895	3.217.668.081.713

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 16 và 22).

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 năm là 519.070.395.096 VNĐ (31 tháng 12 năm 2010: 143.203.031.582 VNĐ).

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

8. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)

(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. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. 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 năm, tầng mười bốn của hai khối này đã được hoàn thành.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Nhóm Công ty đã bồi thường tổng cộng khoảng 76% diện tích của toàn bộ dự án. Nhóm 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, Nhóm 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 kết thúc kỳ kế toán năm, 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. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	VND Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	860.000.000	2.668.523.965	7.883.092.265	11.411.616.230
Tăng trong năm	-	201.333.469	-	201.333.469
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(4.916.454.545)	(4.916.454.545)
Số cuối năm	860.000.000	2.869.857.434	2.966.637.720	6.696.495.154
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	634.148.605	32.000.000	666.148.605
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(103.015.066)	(1.379.024.007)	(3.005.203.188)	(4.487.242.261)
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(614.387.597)	(1.045.581.546)	(1.694.369.147)
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	3.301.030.059	3.301.030.059
Số cuối năm	(137.415.070)	(1.993.411.604)	(749.754.675)	(2.880.581.349)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	756.984.934	1.289.499.958	4.877.889.077	6.924.373.969
Số cuối năm	722.584.930	876.445.830	2.216.883.045	3.815.913.805

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

Tổng cộng

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	227.634.402.271	67.170.060	227.701.572.331
Mua mới trong năm	-	593.668.750	593.668.750
Giảm do chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	(109.434.845.831)	-	(109.434.845.831)
Số cuối năm	118.199.556.440	660.838.810	118.860.395.250
Giá trị khấu trừ lũy kế			
Số đầu năm	(2.548.292.370)	(22.820.460)	(2.571.112.830)
Khấu trừ trong năm	(2.352.269.880)	(151.358.109)	(2.503.627.989)
Giảm do chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	4.684.710.875	-	4.684.710.875
Số cuối năm	(215.851.375)	(174.178.569)	(390.029.944)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	225.086.109.901	44.349.600	225.130.459.501
Số cuối năm	117.983.705.065	486.660.241	118.470.365.306

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.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VNĐ

Số đầu năm Số cuối năm

Khu nghỉ dưỡng Westin Resort & Spa Cam Ranh	31.286.736.708	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
Khu nghỉ dưỡng Marriot Hội An	-	17.562.907.224
Khác	721.520.794	1.298.827.850
TỔNG CỘNG	63.989.065.584	81.541.463.308

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá	
Số đầu năm	57.042.996.106
Chuyển nhượng trong năm	(42.357.829.176)
Số cuối năm	14.685.166.930
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(1.140.859.932)
Khấu hao trong năm	(1.171.496.718)
Chuyển nhượng trong năm	1.724.950.506
Số cuối năm	(587.406.144)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	55.902.136.174
Số cuối năm	14.097.760.786

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Nhóm Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2011. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm 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 năm.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

VNĐ

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	%	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 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.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Chi phí quảng cáo trả trước	2.283.589.887	961.418.634
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.952.185.293	-
Chi phí khác	307.560.532	565.000.001
TỔNG CỘNG	4.543.335.712	1.526.418.635

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Tài sản dài hạn khác trình bày 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. Khoản ký quỹ này sẽ được trừ dần vào tiền thuê đất phải trả hàng năm của Nhóm Công ty.

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22)	286.600.000.000	22.500.000.000
Vay từ ngân hàng (i)	18.000.000.000	82.000.000.000
Vay từ các cá nhân (ii)	15.000.000.000	260.025.810.000
Trái phiếu phát hành	-	120.000.000.000
TỔNG CỘNG	319.600.000.000	484.525.810.000

(i) Vào ngày 12 tháng 12 năm 2011, Nhóm Công ty đã ký hợp đồng vay 18.000.000.000 VNĐ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á để tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Thời hạn của khoản vay là 12 tháng bắt đầu từ ngày 12 tháng 12 năm 2011 với mức lãi suất là 24,2%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng 112.585 m² đất tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(ii) Vào ngày 22 tháng 3 năm 2010, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“HĐHTKD”) trị giá 28.000.000.000 VNĐ với một cá nhân liên quan đến việc phát triển dự án của Nhóm Công ty tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Khoản nhận đầu tư này có lãi suất là 19,6%/năm và Nhóm Công ty phải hoàn trả lại cho cá nhân tham gia HĐHTKD này trước tháng 3 năm 2012 theo Phụ lục Hợp đồng ngày 1 tháng 12 năm 2011.

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	2.217.665.956	109.683.820
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.1)	-	63.743.448.471
Thuế giá trị gia tăng	-	3.033.989.559
TỔNG CỘNG	2.217.665.956	66.887.121.850

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Chi phí lãi vay	38.929.045.332	17.532.750.505
Chi phí phải trả cho các dự án	26.938.994.950	96.266.615.436
Các khoản khác	316.500.000	1.371.454.049
TỔNG CỘNG	66.184.540.282	115.170.819.990

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

VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Nhận ký quỹ theo các HĐHTKD (*)	40.000.000.000	28.000.000.000
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ dự án The EverRich 1	16.359.707.644	17.507.669.057
Thuế thu nhập cá nhân giữ lại của cổ đông	-	6.604.200.500
Khác	1.001.872.184	3.592.079.803
TỔNG CỘNG	57.361.579.828	55.703.949.360

(*) Vào ngày 7 tháng 7 năm 2011, Nhóm Công ty đã ký kết HĐHTKD có tổng giá trị là 50.000.000.000 VNĐ với một cá nhân liên quan đến việc phát triển 21.000 m² đất Khu Biệt thự thuộc Dự án The EverRich 3 (“Khu Biệt thự”). Theo đó, cá nhân tham gia HĐHTKD này có thể:

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

a. Nhận phần lợi nhuận phát sinh từ việc bán Khu Biệt thự theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn 30%/năm trên số vốn đã góp; hoặc

b. Chuyển đổi thành quyền mua 2.000 m2 đất Khu Biệt thự với giá cố định là 40.000.000 VNĐ/m2.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư của HĐHTKD này là 40.000.000.000 VNĐ.

21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Nhận ký quỹ theo các HĐHTKD (*)	270.000.000.000	-
Tiền cọc nhận được từ việc mua căn hộ của dự án The EverRich 2	27.357.899.817	18.829.278.242
TỔNG CỘNG	297.357.899.817	18.829.278.242

(*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Nhóm 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 Lô E và Lô L thuộc dự án The EverRich 2 (“các căn hộ”). Theo HĐHTKD này, Toàn Tâm có thể:

a. Nhận phần lợi nhuận phát sinh từ việc bán căn hộ theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn 25%/năm trên số vốn đã góp; hoặc

b. Chuyển đổi thành quyền mua 20% tổng số căn hộ với giá cố định là 26.000.000 VNĐ/m2.

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

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Trái phiếu phát hành (i)	1.473.000.000.000	274.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	584.575.000.000	538.688.774.091
Trái phiếu chuyển đổi (iii)	450.000.000.000	475.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.507.575.000.000	1.287.688.774.091
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	286.600.000.000	22.500.000.000
Vay và nợ dài hạn	2.220.975.000.000	1.265.188.774.091

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (TIẾP THEO)

i. Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Nhóm 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 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Trái chủ	Số cuối năm VNĐ	Mệnh giá VNĐ/trái phiếu	Thời gian vay và ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Thời gian thực hiện quyền 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	Trong vòng 2 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	149.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	19%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	Trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	540.000.000.000	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 21 tháng 4 năm 2011	Trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	352.000.000.000	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 27 tháng 1 năm 2011	Trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	200.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2011	21%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2011	Trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
TỔNG CỘNG	1.473.000.000.000				

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 232.000.000.000

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

22. 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 Nhóm Công ty bao gồm The EverRich 2 và 3 và tài trợ vốn lưu động của Nhóm 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 VNĐ
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	182.452.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	139.470.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2013	23,2%/năm từ ngày 4 tháng 10 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	101.299.000.000	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	82.600.000.000	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 1 năm 2011	55.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số 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

584.575.000.000

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 4.600.000.000

22. 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, Nhóm 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 thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và các trái chủ trong năm, các trái chủ đã hủy quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của các trái phiếu chuyển đổi này. Các ngày đáo hạn của các trái phiếu này là từ ngày 14 tháng 12 năm 2012 đến ngày 18 tháng 5 năm 2013. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, tổng mệnh giá của các trái phiếu chuyển đổi đã phát hành là 450.000.000.000 VNĐ (Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả là 50.000.000.000 VNĐ).

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.231.207.154	1.472.050.791.230
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	328.922.125.163	328.922.125.163
Cổ tức đã trả	-	-	-	-	(233.850.000.000)	(233.850.000.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	14.648.000.000	7.324.000.000	(21.972.000.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(556.000.000)	(556.000.000)
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	223.775.332.317	1.561.566.916.393
Năm nay						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	223.775.332.317	1.561.566.916.393
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	6.779.645.140	6.779.645.140
Cổ tức đã trả	-	-	-	-	(130.705.250.000)	(130.705.250.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	32.881.000.000	16.441.000.000	(49.322.000.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(835.000.000)	(835.000.000)
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.796.000.000)	(14.796.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	34.896.727.457	1.422.010.311.533

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

23.2 Cổ phiếu phổ thông

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

23.3 Lãi trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	6.779.645.140	328.922.125.163
Lãi trên trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty đã điều chỉnh do ảnh hưởng của việc suy giảm (VND)	6.779.645.140	328.922.125.163
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)	130.200.000	130.200.000
Ảnh hưởng của trái phiếu chuyển đổi (cổ phiếu)	-	19.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi suy giảm trên cổ phiếu (cổ phiếu)	130.200.000	149.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	52	2.526
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	52	2.205

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

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

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	70.381.332.807	7.124.781.233
Doanh thu từ bán đất nền dự án Phan Đình Phùng	46.081.017.221	358.232.274.340
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.656.060.847	6.239.151.912
Doanh thu từ bán căn hộ	1.100.462.382	1.202.309.723.900
TỔNG CỘNG	126.218.873.257	1.573.905.931.385

25. DOANH THU TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 4</i>)	28.607.020.753	-
Lãi tiền gửi	298.803.043	347.752.336
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	14.548.469	637.974
TỔNG CỘNG	28.920.372.265	348.390.310

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	5.968.540.436	3.310.299.677
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	35.832.662	837.711.791
TỔNG CỘNG	6.004.373.098	4.148.011.468

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.233.004.383	1.914.166.744
Thu từ thanh lý tài sản	1.589.970.955	781.818.182
Phí thu từ nhà thầu	-	694.730.576
Lãi do chậm thanh toán	-	67.070.000
Khác	643.033.428	370.547.986
Chi phí khác	(4.226.113.917)	(4.019.534.696)
Khấu hao tài sản cố định	(2.248.661.220)	(2.253.658.245)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(1.615.424.486)	(704.000.000)
Khác	(362.028.211)	(1.061.876.451)
LỖ THUẬN	(1.993.109.534)	(2.105.367.952)

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

28.1 Thuế TNDN hiện hành

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện hành. Lợi nhuận chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục lợi nhuận 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

	VNĐ		
	Năm nay	Năm trước	
	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng
	(16.843.701.807)	25.664.096.369	8.820.394.562
(Lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế			440.030.232.184
<i>Các điều chỉnh:</i>			
Lỗ thuận được chia của công ty con đến ngày chuyển nhượng	-	(4.607.020.753)	(4.607.020.753)
Chi phí không được khấu trừ	1.262.133.737	2.383.517.762	3.645.651.499
Chi phí lãi vay vượt quá khoản giám vốn	-	-	-
			1.177.480.017
			326.026.667
Lợi nhuận tính thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	(15.581.568.070)	23.440.593.378	7.859.025.308
Khoản lỗ tính thuế chuyển từ công ty con			72.930.844
Khoản lỗ tính thuế chuyển từ hoạt động kinh doanh bất động sản			15.581.568.070
			23.513.524.222
Thu nhập chịu thuế ước tính			
Thuế TNDN phải nộp ước tính			5.878.381.056
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước			168.312.387
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính			6.046.693.443
Thuế TNDN phải nộp đầu năm			63.743.448.471
Thuế TNDN đã nộp trong năm			(71.479.121.321)
			(1.688.979.407)
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp cuối năm			63.743.448.471

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

28.2 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VNĐ			
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lỗ tính thuế	3.895.392.018	-	3.895.392.018	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	3.895.392.018	-		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			3.895.392.018	-

29. 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 Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Giá trị
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 năm, các khoản phải trả cho các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Giá trị
Vay và nợ dài hạn			
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 CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

29. 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	
	Năm nay	Năm trước
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	1.139.000.000	556.000.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	6.071.752.000	4.257.137.912
TỔNG CỘNG	7.210.752.000	4.813.137.912

30. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 454.646.396.973 VNĐ (31 tháng 12 năm 2010: 324.087.907.125 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, Nhóm 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.

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

Nợ phải trả tài chính của Nhóm 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 Nhóm Công ty. Tài sản tài chính của Nhóm 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 Nhóm Công ty.

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

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 Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Nhóm Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 22.671.500.000 VNĐ (31 tháng 12 năm 2010 là 19.066.611.249 VNĐ). Các khoản vay và nợ này của Nhóm Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Nhóm 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. Nhóm Công ty ít chịu rủi ro do thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Nhóm Công ty sử dụng VNĐ là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Nhóm Công ty.

Rủi ro về bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm: (i) chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án. Nhóm Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án; (ii) giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

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. Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty hoàn tất các thủ tục liên quan đến sản phẩm

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

(cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ). Nhóm 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

Nhóm 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 Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty. Nhóm 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 Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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.

Nhóm 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 Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền

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

31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Bất cứ lúc nào	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng đến 12 tháng	Từ trên 1 năm đến 2 năm	Từ trên 2 năm đến 3 năm	Từ trên 3 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
31 tháng 12 năm 2011								
Vay và nợ	-	15.000.000.000	22.600.000.000	120.188.000.000	197.200.000.000	262.587.000.000	-	617.575.000.000
Trái phiếu phát hành	-	-	232.000.000.000	-	1.241.000.000.000	-	-	1.473.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	50.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-	450.000.000.000
Phải trả người bán	-	9.138.081.307	-	-	-	-	-	9.138.081.307
Phải trả khác	16.993.336.644	368.243.184	40.000.000.000	-	-	-	-	57.361.579.828
Chi phí phải trả	-	66.184.540.282	-	-	-	-	-	66.184.540.282
Phải trả dài hạn khác	-	-	-	-	270.000.000.000	-	-	270.000.000.000
TỔNG CỘNG	16.993.336.644	90.690.864.773	344.600.000.000	520.188.000.000	1.708.200.000.000	262.587.000.000	-	2.943.259.201.417
31 tháng 12 năm 2010								
Vay và nợ	-	342.025.810.000	22.500.000.000	136.462.000.000	125.326.774.091	208.900.000.000	45.500.000.000	880.714.584.091
Trái phiếu phát hành	-	32.000.000.000	120.000.000.000	-	242.000.000.000	-	-	394.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	25.000.000.000	-	50.000.000.000	400.000.000.000	-	-	475.000.000.000
Phải trả người bán	-	88.880.820.655	-	-	-	-	-	88.880.820.655
Phải trả khác	45.507.669.057	10.196.280.303	-	-	-	-	-	55.703.949.360
Chi phí phải trả	-	115.170.819.990	-	-	-	-	-	115.170.819.990
TỔNG CỘNG	45.507.669.057	613.273.730.948	142.500.000.000	186.462.000.000	767.326.774.091	208.900.000.000	45.500.000.000	2.009.470.174.096

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN/HN

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

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

	Giá trị sổ sách						Giá trị hợp lý		VND
	Số cuối năm			Số đầu năm			Số cuối năm	Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng				
Tài sản tài chính									
Phải thu khách hàng	128.626.886.604	-	111.020.978.596	-	-	128.626.886.604	111.020.978.596		
Phải thu khác	44.725.111.302	(752.325.163)	1.477.856.285	(665.325.163)	-	43.972.786.139	812.531.122		
Tiền	57.899.577.281	-	19.475.164.261	-	-	57.899.577.281	19.475.164.261		
TỔNG CỘNG	231.251.575.187	(752.325.163)	131.973.999.142	(665.325.163)	-	230.499.250.024	131.308.673.979		
Nợ phải trả tài chính									
Các khoản vay và nợ									
Phải trả người bán	2.540.575.000.000		1.749.714.584.091		2.540.575.000.000	1.749.714.584.091			
Phải trả khác	9.138.081.307		88.880.820.655		9.138.081.307	88.880.820.655			
Chi phí phải trả	57.361.579.828		55.703.949.360		57.361.579.828	55.703.949.360			
Phải trả dài hạn khác	66.184.540.282		115.170.819.990		66.184.540.282	115.170.819.990			
TỔNG CỘNG	270.000.000.000	-	2.498.669.243.946	-	270.000.000.000	2.498.669.243.946			

32. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

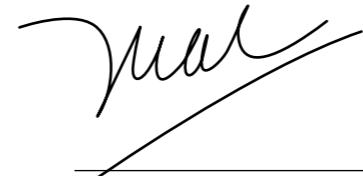
Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.


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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng và các nợ phải trả tài chính khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

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


Giang Châu Tuấn
 Kế toán trưởng
 Ngày 30 tháng 3 năm 2012


Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám đốc



CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Separate financial statements



CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:	Ngày:
4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011

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.

CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Separate financial statements

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:

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban	
Ông 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	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Hường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2011
Ông Trần Vũ Phương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2011

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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 các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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 áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

B01-DN
VNĐ

KÍNH GỬI: CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) và công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm công ty”) được trình bày từ trang 127 đến trang 161 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

CƠ SỞ Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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 trình bày rằng Công ty là công ty mẹ với một công ty con và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) được lập theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đã được phát hành riêng rẽ. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo như báo cáo của chúng tôi ngày 30 tháng 3 năm 2012.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai

Mai Viết Hùng Trân
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: D.0048/KTV
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2012

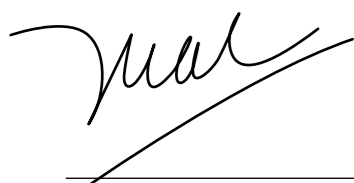
Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số: N.1588/KTV

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.337.194.201.268	3.381.530.169.754
110	I. Tiền	4	57.899.577.281	19.329.422.102
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		260.812.896.158	143.728.350.026
131	1. Phải thu khách hàng		128.626.886.604	111.020.978.596
132	2. Trả trước cho người bán	5	88.213.223.415	14.663.994.477
135	3. Các khoản phải thu khác	6	44.725.111.302	18.708.702.116
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(752.325.163)	(665.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	7	4.007.967.675.639	3.218.228.375.601
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		10.514.052.190	244.022.025
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		711.367.576	199.214.608
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.004.921.408	-
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.1	1.688.979.407	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		108.783.799	44.807.417
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		301.131.833.211	368.783.148.187
220	I. Tài sản cố định		186.275.344.695	189.034.593.378
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	3.815.913.805	6.924.373.969
222	Nguyên giá		6.696.495.154	11.411.616.230
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.880.581.349)	(4.487.242.261)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	118.470.365.306	118.131.663.325
228	Nguyên giá		118.860.395.250	118.266.726.500
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(390.029.944)	(135.063.175)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	63.989.065.584	63.978.556.084
240	II. Bất động sản đầu tư	11	14.097.760.786	55.902.136.174
241	1. Nguyên giá		14.685.166.930	57.042.996.106
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(587.406.144)	(1.140.859.932)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	45.000.000.000	75.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	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		55.758.727.730	48.846.418.635
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	4.543.335.712	1.526.418.635
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.895.392.018	-
268	3. Tài sản dài hạn khác	14	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.638.326.034.479	3.750.313.317.941

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG^(tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
				B01-DN VNĐ
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.216.315.722.946	2.186.350.420.856
310	I. Nợ ngắn hạn		697.588.256.129	980.379.218.523
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	319.600.000.000	484.525.810.000
312	2. Phải trả người bán		9.138.081.307	88.880.820.655
313	3. Người mua trả tiền trước	16	232.267.381.091	167.084.467.760
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.217.665.956	66.887.121.850
315	5. Phải trả người lao động		812.309.750	945.077.600
316	6. Chi phí phải trả	18	66.184.540.282	115.170.819.990
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	57.361.579.828	55.703.949.360
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.006.697.915	1.181.151.308
330	II. Nợ dài hạn		2.518.727.466.817	1.205.971.202.333
333	1. Phải trả dài hạn khác	20	297.357.899.817	18.829.278.242
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	2.220.975.000.000	1.186.688.774.091
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		394.567.000	453.150.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.422.010.311.533	1.563.962.897.085
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.422.010.311.533	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 và 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		34.896.727.457	226.171.313.009
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.638.326.034.479	3.750.313.317.941



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng
Ngày 30 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
				B02-DN VNĐ
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	126.218.873.257	1.573.905.931.385
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(87.537.201.863)	(1.064.278.974.475)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.681.671.394	509.626.956.910
21	4. Doanh thu tài chính	24	24.310.102.919	344.342.126
22	5. Chi phí tài chính	25	(6.004.373.098)	(4.148.011.468)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(5.968.540.436)	(3.310.299.677)
24	6. Chi phí bán hàng		(15.004.818.185)	(28.692.837.866)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(35.708.855.049)	(34.948.452.795)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.273.727.981	442.181.996.907
31	9. Thu nhập khác	26	2.233.004.383	1.914.166.744
32	10. Chi phí khác	26	(1.971.766.491)	(1.765.876.451)
40	11. Lợi nhuận khác	26	261.237.892	148.290.293
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		6.534.965.873	442.330.287.200
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(6.046.693.443)	(111.217.633.451)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.2	3.895.392.018	-
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		4.383.664.448	331.112.653.749



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng
Ngày 30 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

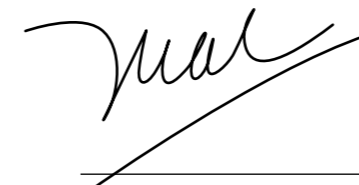


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			B03-DN	B03-DN
			VNĐ	VNĐ
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		6.534.965.873	442.330.287.200
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8,9,11	3.120.832.634	2.955.135.737
03	Các khoản dự phòng		87.000.000	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	24	(14.548.469)	(637.974)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(52.428.584.101)	(6.135.426.314)
06	Chi phí lãi vay	25	5.968.540.436	3.310.299.677
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(36.731.793.627)	442.459.658.326
09	Tăng các khoản phải thu		(111.474.550.522)	(114.833.679.137)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(270.668.904.942)	226.400.507.111
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		88.921.580.635	(845.087.612.892)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(3.529.070.045)	1.053.699.040
13	Tiền lãi vay đã trả	27.1	(503.642.640.705)	(129.118.513.247)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(71.479.121.321)	(78.588.473.003)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		138.796.924.990	242.977.300.310
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.708.486.393)	(26.415.551.547)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(793.516.061.930)	(281.152.665.039)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(805.511.719)	(14.632.446.944)
22	Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư		54.926.460.000	7.906.599.415
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(45.000.000.000)
27	Tiền thu từ bán khoản đầu tư vào công ty con		54.000.000.000	-
28	Lãi tiền gửi nhận được	24	295.554.450	343.704.152
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		108.416.502.731	(51.382.143.377)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền vay nhận được		1.760.653.000.000	1.471.688.774.091
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(906.292.584.091)	(894.217.808.606)
37	Cổ tức đã trả	22.1	(130.705.250.000)	(233.850.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		723.655.165.909	343.620.965.485
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		38.555.606.710	11.086.157.069
60	Tiền đầu năm		19.329.422.102	8.242.627.059
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		14.548.469	637.974
70	Tiền cuối năm	4	57.899.577.281	19.329.422.102



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng
Ngày 30 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

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:

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

Hoạt động chính của Công ty và công ty con (“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.

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 126 (31 tháng 12 năm 2010: 90).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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, Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi như được trình bày tại Thuyết minh số 12 và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) được lập theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đã được phát hành riêng rẽ. Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán được áp dụng bởi Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng nhất quán với các báo cáo tài chính riêng của các năm tài chính 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 như được trình bày trong các Thuyết minh số 30 và 31.

Theo Thông tư 210, Công ty cũng 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. 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.

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

Tiền hoa hồng không 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 năm 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 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 các báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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 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 riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

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, vật kiến trúc 50 năm

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và 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 năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo 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 Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

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

khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.12 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 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.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

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 khi phát sinh.

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

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

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

Thuế TNDN hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và Công ty dự định thanh toán thuế TNDN hiện hành phải trả 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 năm 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 năm 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 năm 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 năm 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 năm.

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

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

3.18 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, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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 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, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính 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 trực tiếp có liên quan.

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

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 lần đầu.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	23.197.488	45.187.626
Tiền gửi ngân hàng	57.876.379.793	19.284.234.476
TỔNG CỘNG	57.899.577.281	19.329.422.102

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 các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho ĐQDN	43.500.000.000	17.230.845.831
Khác	1.225.111.302	1.477.856.285
TỔNG CỘNG	44.725.111.302	18.708.702.116

7. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	4.007.411.067.895	3.217.668.081.713
Hàng hóa	556.607.744	560.293.888
TỔNG CỘNG	4.007.967.675.639	3.218.228.375.601

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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	2.421.122.649.237	1.760.988.025.055
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.286.226.734.448	1.150.125.865.585
Dự án Nhà Bè (iii)	219.274.820.574	214.748.051.884
Dự án Long Thạnh Mỹ (iv)	80.786.863.636	75.314.863.636
Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	-	16.491.275.553
TỔNG CỘNG	4.007.411.067.895	3.217.668.081.713

Quyền sử dụng đất của dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 15 và 21).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đã và đang triển khai đã được vốn hóa trong năm là 519.070.395.096 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 143.203.031.582 VNĐ).

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. 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 năm, tầng mười bốn của hai khối này đã được hoàn thành.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 kết thúc kỳ kế toán năm, 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 kết thúc kỳ kế toán năm, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

8. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
VND				
Nguyên giá				
Số đầu năm	860.000.000	2.668.523.965	7.883.092.265	11.411.616.230
Tăng trong năm	-	201.333.469	-	201.333.469
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(4.916.454.545)	(4.916.454.545)
Số cuối năm	860.000.000	2.869.857.434	2.966.637.720	6.696.495.154
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	634.148.605	32.000.000	666.148.605
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(103.015.066)	(1.379.024.007)	(3.005.203.188)	(4.487.242.261)
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(614.387.597)	(1.045.581.546)	(1.694.369.147)
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	3.301.030.059	3.301.030.059
Số cuối năm	(137.415.070)	(1.993.411.604)	(749.754.675)	(2.880.581.349)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	756.984.934	1.289.499.958	4.877.889.077	6.924.373.969
Số cuối năm	722.584.930	876.445.830	2.216.883.045	3.815.913.805

9. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
VND			
Nguyên giá			
Số đầu năm	118.199.556.440	67.170.060	118.266.726.500
Mua mới trong năm	-	593.668.750	593.668.750
Số cuối năm	118.199.556.440	660.838.810	118.860.395.250
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	17.276.760	17.276.760
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	(112.242.715)	(22.820.460)	(135.063.175)
Khấu trừ trong năm	(103.608.660)	(151.358.109)	(254.966.769)
Số cuối năm	(215.851.375)	(174.178.569)	(390.029.944)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	118.087.313.725	44.349.600	118.131.663.325
Số cuối năm	117.983.705.065	486.660.241	118.470.365.306

Quyền sử dụng đất thể hiện quyền được sử dụng các khu đất của 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 Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	31.286.736.708	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
Khác	721.520.794	1.298.827.850
TỔNG CỘNG	63.989.065.584	63.978.556.084

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá	
Số đầu năm	57.042.996.106
Chuyển nhượng trong năm	(42.357.829.176)
Số cuối năm	14.685.166.930
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	(1.140.859.932)
Khấu hao trong năm	(1.171.496.718)
Chuyển nhượng trong năm	1.724.950.506
Số cuối năm	(587.406.144)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	55.902.136.174
Số cuối năm	14.097.760.786

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 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 năm.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền	%	Số tiền
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (PDQN)	-	-	95,24%	30.000.000.000

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 95,24% quyền sở hữu trong PDQN cho các bên thứ ba.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

VNĐ

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền	%	Số tiền
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PDAD")	48,00%	45.000.000.000	48,00%	45.000.000.000

PDAD là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Văn phòng đăng ký của PDAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PDAD là kinh doanh bất động sản.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Chi phí quảng cáo trả trước	2.283.589.887	961.418.634
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.952.185.293	-
Chi phí khác	307.560.532	565.000.001
TỔNG CỘNG	4.543.335.712	1.526.418.635

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Tài sản dài hạn khác trình bày 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. Khoản ký quỹ này sẽ được trừ dần vào tiền thuê đất phải trả hàng năm của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

VNĐ

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	286.600.000.000	22.500.000.000
Vay từ ngân hàng (i)	18.000.000.000	82.000.000.000
Vay từ các cá nhân (ii)	15.000.000.000	260.025.810.000
Trái phiếu phát hành	-	120.000.000.000
TỔNG CỘNG	319.600.000.000	484.525.810.000

(i) Vào ngày 12 tháng 12 năm 2011, Nhóm Công ty đã ký hợp đồng vay 18.000.000.000 VNĐ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á để tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Thời hạn của khoản vay là 12 tháng bắt đầu từ ngày 12 tháng 12 năm 2011 với mức lãi suất là 24,2%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng 112.585 m² đất tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(ii) Vào ngày 22 tháng 3 năm 2010, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (“HDHTKD”) trị giá 28.000.000.000 VNĐ với một cá nhân liên quan đến việc phát triển dự án của Nhóm Công ty tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Khoản nhận đầu tư này có lãi suất là 19,6%/năm và Nhóm Công ty phải hoàn trả lại cho cá nhân tham gia HDHTKD này trước tháng 3 năm 2012 theo Phụ lục Hợp đồng ngày 1 tháng 12 năm 2011.

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân	2.217.665.956	109.683.820
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27)	-	63.743.448.471
Thuế giá trị gia tăng	-	3.033.989.559
TỔNG CỘNG	2.217.665.956	66.887.121.850

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	38.929.045.332	17.532.750.505
Chi phí phải trả cho các dự án	26.938.994.950	96.266.615.436
Các khoản khác	316.500.000	1.371.454.049
TỔNG CỘNG	66.184.540.282	115.170.819.990

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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ theo các HDHTKD (*)	40.000.000.000	28.000.000.000
Chi phí bảo trì nhận trước của dự án và ký quỹ dự án The EverRich 1	16.993.336.644	17.507.669.057
Thuế thu nhập cá nhân giữ lại của cổ đông	-	6.604.200.500
Khác	368.243.184	3.592.079.803
TỔNG CỘNG	57.361.579.828	55.703.949.360

(*) Vào ngày 7 tháng 7 năm 2011, Nhóm Công ty đã ký kết HDHTKD có tổng giá trị là 50.000.000.000 VNĐ với một cá nhân liên quan đến việc phát triển 21.000 m² đất Khu Biệt thự thuộc Dự án The EverRich 3 (“Khu Biệt thự”). Theo đó, cá nhân tham gia HDHTKD này có thể:

- Nhận phần lợi nhuận phát sinh từ việc bán Khu Biệt thự theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn 30%/năm trên số vốn đã góp; hoặc
- Chuyển đổi thành quyền mua 2.000 m² đất Khu Biệt thự với giá cố định là 40.000.000 VNĐ/m².

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư của HDHTKD này là 40.000.000.000 VNĐ.

20. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số đầu năm	Số cuối năm
Nhận ký quỹ theo các HDHTKD (*)	270.000.000.000	-
Tiền cọc nhận được từ việc mua căn hộ của dự án The EverRich 2	27.357.899.817	18.829.278.242
TỔNG CỘNG	297.357.899.817	18.829.278.242

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

(*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Nhóm 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 Lô E và Lô L thuộc dự án The EverRich 2 (“các căn hộ”). Theo HĐHTKD này, Toàn Tâm có thể:

- Nhận phần lợi nhuận phát sinh từ việc bán căn hộ theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn 25%/năm trên số vốn đã góp; hoặc
- Chuyển đổi thành quyền mua 20% tổng số căn hộ với giá cố định là 26.000.000 VNĐ/m².

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

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành (i)	1.473.000.000.000	274.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	584.575.000.000	460.188.774.091
Trái phiếu chuyển đổi (iii)	450.000.000.000	475.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.507.575.000.000	1.209.188.774.091
<i>Trong đó</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)</i>	<i>286.600.000.000</i>	<i>22.500.000.000</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>2.220.975.000.000</i>	<i>1.186.688.774.091</i>

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (TIẾP THEO)

i. Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Nhóm 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 31 tháng 12 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 gian thực hiện quyền 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	Trong vòng 2 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	149.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	19%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	Trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	540.000.000.000	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	Trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	352.000.000.000	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	Trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm	200.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2011	21%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2011	Trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
TỔNG CỘNG	1.473.000.000.000				

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 232.000.000.000

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

21. 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 Nhóm Công ty bao gồm The EverRich 2 và 3 và tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối năm VND	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	182.452.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	139.470.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2013	23,2%/năm từ ngày 4 tháng 10 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	101.299.000.000	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	82.600.000.000	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 1 năm 2011	55.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số 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

584.575.000.000

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 4.600.000.000

22. 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, Nhóm Công ty đã được chấp thuận để phát hành 500.000.000.000 VND trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 10.000.000 VND 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 VND 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 thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và các trái chủ trong năm, các trái chủ đã hủy quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của các trái phiếu chuyển đổi này. Các ngày đáo hạn của các trái phiếu này là từ ngày 14 tháng 12 năm 2012 đến ngày 18 tháng 5 năm 2013. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, tổng mệnh giá của các trái phiếu chuyển đổi đã phát hành là 450.000.000.000 VND (Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả là 50.000.000.000 VND).

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

Năm trước	Số đầu năm	Lợi nhuận thuần trong năm	Cổ tức đã trả	Phân phối các quỹ	Thù lao Hội đồng Quản trị	Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	Số cuối năm	Năm nay	Số đầu năm	Lợi nhuận thuần trong năm	Cổ tức đã trả	Phân phối các quỹ	Thù lao Hội đồng Quản trị	Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	Số cuối năm	VNĐ				
																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
	1.302.000.000.000	-	-	-	-	-	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000	-	-	-	-	-	1.302.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.436.659.260	1.472.256.243.336	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	331.112.653.749	331.112.653.749
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(233.850.000.000)	(233.850.000.000)	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.972.000.000)	(21.972.000.000)	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(556.000.000)	(556.000.000)	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	
	1.302.000.000.000	-	-	-	-	-	1.302.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	226.171.313.009	1.563.962.897.085									
	1.302.000.000.000	-	-	-	-	-	1.302.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	226.171.313.009	1.563.962.897.085									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.383.664.448	4.383.664.448									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130.705.250.000)	(130.705.250.000)									
	-	-	-	-	-	-	-	32.881.000.000	16.441.000.000	(49.322.000.000)	-									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(835.000.000)	(835.000.000)									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.796.000.000)	(14.796.000.000)									
	1.302.000.000.000	-	-	-	-	-	1.302.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	34.896.727.457	1.422.010.311.533									

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

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

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	70.381.332.807	7.124.781.233
Doanh thu từ bán đất nền dự án Phan Đình Phùng	46.081.017.221	358.232.274.340
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.656.060.847	6.239.151.912
Doanh thu từ bán căn hộ	1.100.462.382	1.202.309.723.900
TỔNG CỘNG	126.218.873.257	1.573.905.931.385

24. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	24.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	295.554.450	343.704.152
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	14.548.469	637.974
TỔNG CỘNG	24.310.102.919	344.342.126

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	5.968.540.436	3.310.299.677
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	35.832.662	837.711.791
TỔNG CỘNG	6.004.373.098	4.148.011.468

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

B09-DN
VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.233.004.383	1.914.166.744
Thu từ thanh lý tài sản	1.589.970.955	781.818.182
Phí thu từ nhà thầu	-	694.730.576
Lãi do chậm thanh toán	-	67.070.000
Khác	643.033.428	370.547.986
Chi phí khác	(1.971.766.491)	(1.765.876.451)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(1.615.424.486)	(704.000.000)
Khác	(356.342.005)	(1.061.876.451)
LỖ THUẬN	261.237.892	148.290.293

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm 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.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện hành. Lợi nhuận chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục lợi nhuận 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

27.1 Thuế TNDN hiện hành

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

	VNĐ		
	Năm nay	Năm trước	
	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng
(Lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	(16.843.701.807)	23.378.667.680	6.534.965.873
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán			
Chi phí lãi vay vượt hạn mức	-	-	-
Chi phí không được khấu trừ khác	1,262,133,737	134,856,542	1,396,990,279
Thu nhập chịu thuế ước tính	(15.581.568.070)	23.513.524.222	7.931.956.152
Thuế TNDN phải nộp ước tính	-	5.878.381.056	5.878.381.056
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước			168.312.387
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính			6.046.693.443
Thuế TNDN phải nộp đầu năm			63.743.448.471
Thuế TNDN đã nộp trong năm			(71.479.121.321)
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp cuối năm			63.743.448.471

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

27.2 Thuế TNDN hoãn lại

VNĐ

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lỗ tính thuế	3.895.392.018	-	3.895.392.018	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	3.895.392.018	-		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			3.895.392.018	-

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
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 năm, các khoản phải trả cho các bên liên quan như sau:

VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Vay và nợ dài hạn			
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)

28. 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

	Năm nay	Năm trước
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	1.139.000.000	556.000.000
<i>Ban Tổng Giám đốc</i>		
Lương và thưởng	6.071.752.000	4.257.137.912
TỔNG CỘNG	7.210.752.000	4.813.137.912

29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 454.646.396.973 VNĐ (31 tháng 12 năm 2010: 324.087.907.125 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (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.

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

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 22.671.500.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 19.066.611.249 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 bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm: (i) chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án; (ii) giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

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 căn hộ cho khách hàng và 3% còn lại khách hàng sẽ trả sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục liên quan đến căn hộ (cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ). Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngắn hạn 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

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

	Bất cứ lúc nào	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng đến 12 tháng	Từ trên 1 năm đến 2 năm	Từ trên 2 năm đến 3 năm	Từ trên 3 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng	VNĐ
31 tháng 12 năm 2011									
Vay và nợ	-	15.000.000.000	22.600.000.000	120.188.000.000	197.200.000.000	262.587.000.000	-	617.575.000.000	
Trái phiếu phát hành	-	-	232.000.000.000	-	1.241.000.000.000	-	-	1.473.000.000.000	
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	50.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-	450.000.000.000	
Phải trả người bán	-	9.138.081.307	-	-	-	-	-	9.138.081.307	
Phải trả khác	16.993.336.644	368.243.184	40.000.000.000	-	-	-	-	57.361.579.828	
Chi phí phải trả	-	66.184.540.282	-	-	-	-	-	66.184.540.282	
Phải trả dài hạn khác	-	-	-	-	270.000.000.000	-	-	270.000.000.000	
TỔNG CỘNG	16.993.336.644	90.690.864.773	344.600.000.000	520.188.000.000	1.708.200.000.000	262.587.000.000	-	2.943.259.201.417	
31 tháng 12 năm 2010									
Vay và nợ	-	342.025.810.000	22.500.000.000	136.462.000.000	118.726.774.091	182.500.000.000	-	802.214.584.091	
Trái phiếu phát hành	-	32.000.000.000	120.000.000.000	-	242.000.000.000	-	-	394.000.000.000	
Trái phiếu chuyển đổi	-	25.000.000.000	-	50.000.000.000	400.000.000.000	-	-	475.000.000.000	
Phải trả người bán	-	88.880.820.655	-	-	-	-	-	88.880.820.655	
Phải trả khác	45.507.669.057	10.196.280.303	-	-	-	-	-	55.703.949.360	
Chi phí phải trả	-	115.170.819.990	-	-	-	-	-	115.170.819.990	
TỔNG CỘNG	45.507.669.057	613.273.730.948	142.500.000.000	186.462.000.000	760.726.774.091	182.500.000.000	45.500.000.000	1.930.970.174.096	

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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

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

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý				
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm		Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Tài sản tài chính									
Phải thu khách hàng	128.626.886.604	-	111.020.978.596	-	128.626.886.604	-	111.020.978.596	-	128.626.886.604
Phải thu khác	44.725.111.302	(752.325.163)	18.708.702.116	(665.325.163)	43.972.786.139	(665.325.163)	18.043.376.953	-	43.972.786.139
Tiền	57.899.577.281	-	19.329.422.102	-	57.899.577.281	-	19.329.422.102	-	57.899.577.281
TỔNG CỘNG	231.251.575.187	(752.325.163)	149.059.102.814	(665.325.163)	230.499.250.024	(665.325.163)	148.393.777.651	(665.325.163)	230.499.250.024
									VND
Nợ phải trả tài chính									
Các khoản vay và nợ									
Phải trả người bán	2.540.575.000.000		1.671.214.584.091		2.540.575.000.000		1.671.214.584.091		2.540.575.000.000
Phải trả khác	9.138.081.307		88.880.820.655		9.138.081.307		88.880.820.655		9.138.081.307
Chi phí phải trả	57.361.579.828		55.703.949.360		57.361.579.828		55.703.949.360		57.361.579.828
Phải trả dài hạn khác	66.184.540.282		115.170.819.990		66.184.540.282		115.170.819.990		66.184.540.282
	270.000.000.000		-		270.000.000.000		-		270.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.943.259.201.417		1.930.970.174.096		2.943.259.201.417		1.930.970.174.096		2.943.259.201.417

31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán 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 công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng và các nợ phải trả tài chính khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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


Giang Châu Tuấn
 Kế toán trưởng
 Ngày 30 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám đốc



NHÌN XA TRÔNG RỘNG, PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Địa chỉ: 422 Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM
Điện thoại: (84.8) 3773 2222 - Hotline: 0908 258 888
Fax: (84-8) 3773 8908
Website: www.phatdat.com.vn
Mã chứng khoán: PDR - HOSE



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

www.phatdat.com.vn