



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

**Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và**

Các báo cáo tài chính riêng quý I năm 2011

Ngày 31 tháng 03 năm 2011

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

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

0303493756

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

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

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

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty và công ty con.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Văn Đạt
Chủ tịch

Ngày 20 tháng 04 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I - 2011
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.614.200.117.672	3.381.530.169.754
111	I. Tiền	4	21.793.395.812	19.329.422.102
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		194.987.249.661	143.728.350.026
131	1. Phải thu khách hàng	5	110.297.355.623	111.020.978.596
132	2. Trả trước cho người bán	6	62.411.711.205	14.663.994.477
135	3. Các khoản phải thu khác	7	23.030.507.996	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	8	3.386.433.318.083	3.218.228.375.601
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		10.986.154.116	244.022.025
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.521.404.124	199.214.608
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		9.402.761.992	
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		61.988.000	44.807.417
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		367.155.764.723	368.783.148.187
220	I. Tài sản cố định		188.787.643.936	189.034.593.378
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	6.623.699.210	6.924.373.969
222	Nguyên giá		11.598.958.790	11.411.616.230
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.975.259.580)	(4.487.242.261)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	118.101.603.385	118.131.663.325
228	Nguyên giá		118.266.726.500	118.266.726.500
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(165.123.115)	(135.063.175)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	64.062.341.341	63.978.556.084
240	II. Bất động sản đầu tư	12	55.616.921.191	55.902.136.174
241	1. Nguyên giá		57.042.996.106	57.042.996.106
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.426.074.915)	(1.140.859.932)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	13	75.000.000.000	75.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		30.000.000.000	30.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		45.000.000.000	45.000.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		47.751.199.596	48.846.418.635
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		431.199.596	1.526.418.635
268	2. Tài sản dài hạn khác	14	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.981.355.882.395	3.750.313.317.941

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.564.135.802.245	2.186.350.420.856
310	I. Nợ ngắn hạn		502.371.397.028	980.379.218.523
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	120.000.000.000	484.525.810.000
312	2. Phải trả người bán		30.421.131.186	88.880.820.655
313	3. Người mua trả tiền trước	16	196.088.910.304	167.084.467.760
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	62.141.600.438	66.887.121.850
315	5. Phải trả người lao động		3.500.000	945.077.600
316	6. Chi phí phải trả	18	38.460.633.607	115.170.819.990
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	54.149.816.825	55.703.949.360
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.105.804.668	1.181.151.308
330	II. Nợ dài hạn		2.061.764.405.217	1.205.971.202.333
331	1. Phải trả dài hạn người bán			-
333	2. Phải trả dài hạn khác	20	15.274.255.217	18.829.278.242
334	3. Vay và nợ dài hạn	21	2.046.039.000.000	1.186.688.774.091
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		451.150.000	453.150.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22.1	1.417.220.080.150	1.563.962.897.085
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.417.220.080.150	1.563.962.897.085
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.861.334.076	15.861.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		7.930.250.000	7.930.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		79.428.496.074	226.171.313.009
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.981.355.882.395	3.750.313.317.941


Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2011

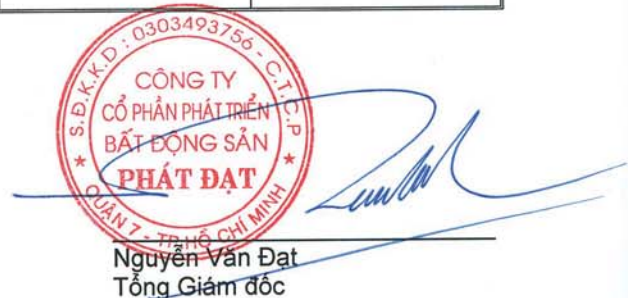
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ I - 2011
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I – Năm nay	Quý I – Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.592.126.314	164.236.720.242
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.388.246.494)	(91.277.971.136)
20	3. Lợi nhuận gộp	-	1.203.879.820	72.958.749.106
21	4. Doanh thu tài chính	23.2	89.052.884	44.670.619
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(887.228.200) (851.430.700)	(858.880.000) (858.880.000)
24	6. Chi phí bán hàng		(6.061.538.311)	472.306.825
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(8.232.763.560)	7.108.676.547
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(13.888.597.367)	64.563.556.353
31	9. Thu nhập khác	26	20.030.432	366.624.727
32	10. Chi phí khác	26		693.629.835
40	11. Lợi nhuận khác	26	20.030.432	(327.005.108)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(13.868.566.935)	64.236.551.245
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1		(16.059.137.811)
60	14. Lợi nhuận thuần sau thuế		(13.868.566.935)	48.177.413.434



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



CÔNG TY
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN
PHÁT ĐẠT
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I - 2011
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I – Năm nay	Quý I – Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		(13.868.566.935)	64.236.551.245
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10, 12	803.292.242	697.173.831
03	Các khoản dự phòng		87.000.000	
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(89.052.884)	(44.670.619)
06	Chi phí lãi vay	25	851.430.700	858.880.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(12.215.896.877)	65.747.934.457
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(65.149.773.652)	(36.727.548.715)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(168.204.942.482)	(16.020.293.041)
11	Giảm các khoản phải trả		(110.955.323.663)	(257.474.276.552)
12	Giảm chi phí trả trước		(226.970.477)	(552.743.100)
13	Tiền lãi vay đã trả		(851.430.700)	(858.880.000)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(2.453.341.192)	-
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		4.383.931.442	1.804.809.036
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.807.369.665)	(3.142.127.716)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(362.481.117.266)	(247.223.125.631)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(271.127.817)	(12.830.277.964)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định			
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Lãi tiền gửi nhận được		89.052.884	44.670.619
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(182.074.933)	(12.785.607.345)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		997.449.000.000	507.272.760.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(502.624.584.091)	(252.822.747.434)
37	Cổ tức đã trả	22	(129.697.250.000)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		365.127.165.909	254.450.012.566


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I – Năm nay	Quý I – Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong quý		2.463.973.710	(5.558.720.410)
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			
70	Tiền cuối năm	4	21.793.395.812	2.683.906.649



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

<u>GCNĐKKD điều chỉnh số:</u>	<u>Ngày:</u>
4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 07 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 04 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 05 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 01 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 02 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 06 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 08 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	04 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	04 tháng 05 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 09 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	03 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 01 năm 2011

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

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

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 là 122 (Ngày 31 tháng 12 năm 2010: 90).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

Công ty là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi ("công ty con"), được trình bày chi tiết trong Thuyết minh số 13. Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 31 tháng 03 năm 2011 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty và công ty con.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	50 năm
---------	--------

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

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

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

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

Doanh thu từ bán bất động sản đã hoàn thành

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	333.476.031	45.187.626
Tiền gửi ngân hàng	21.459.919.781	19.284.234.476
TỔNG CỘNG	21.793.395.812	19.329.422.102

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu khách hàng từ việc bán căn hộ thuộc dự án The Everrich I (*)	86.618.501.216	87.279.815.644
Phải thu khách hàng từ việc bán dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	23.532.880.000	23.532.880.000
Khác	145.974.407	208.282.952
TỔNG CỘNG	110.297.355.623	111.020.978.596

(*) Khoản phải thu này thể hiện số tiền còn phải thu 5% đợt cuối theo các hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty với các khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu từ công ty liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	21.853.777.564	17.230.845.831
Khác	1.176.730.432	1.477.856.285
TỔNG CỘNG	23.030.507.996	18.708.702.116

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Bất động sản (*)	3.385.873.024.195	3.217.668.081.713
Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
TỔNG CỘNG	3.386.433.318.083	3.218.228.375.601

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

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án The Everrich II	1.901.813.188.247	1.760.988.025.055
Dự án The Everrich III	1.177.494.478.737	1.150.125.865.585
Dự án Nhà Bè	214.750.103.022	214.748.051.884
Dự án Long Thạnh Mỹ	75.314.863.636	75.314.863.636
Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	16.500.390.553	16.491.275.553
TỔNG CỘNG	3.385.873.024.195	3.217.668.081.713

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

(i) Dự án The Everrich II

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

(ii) Dự án The Everrich III

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Công ty đã bồi thường tổng cộng hơn 75% diện tích của toàn bộ dự án. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iii) Dự án Nhà Bè

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

(iv) Dự án Long Thạnh Mỹ

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

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã bàn giao toàn bộ phần diện tích liên quan đến việc phát triển các nền nhà liên kế và nền nhà biệt thự cho khách hàng..

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:				VNĐ
Số đầu năm	860.000.000	2.668.523.965	7.883.092.265	11.411.616.230
Mua trong quý		187.342.560		187.342.560
Số cuối quý	860.000.000	2.855.866.525	7.883.092.265	11.598.958.790
Trong đó:		449.580.465	32.000.000	481.580.465
Đã khấu hao hết				
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 quý	(8.600.001)	(149.852.108)	(329.565.210)	(488.017.319)
Số cuối quý	(111.615.067)	(1.528.876.115)	(3.334.768.398)	(4.975.259.580)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	756.984.934	1.289.499.958	4.877.889.077	6.924.373.969
Số cuối quý	748.384.933	1.326.990.410	4.548.323.867	6.623.699.210

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	118.199.556.440	67.170.060	118.266.726.500
Mua trong quý			
Số cuối quý	<u>118.199.556.440</u>	<u>67.170.060</u>	<u>118.266.726.500</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm	(112.242.715)	(22.820.460)	(135.063.175)
Khấu trừ trong quý	(25.902.165)	(4.157.775)	(30.059.940)
Số cuối quý	<u>(138.144.880)</u>	<u>(26.978.235)</u>	<u>(165.123.115)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>118.087.313.725</u>	<u>44.349.600</u>	<u>118.131.663.325</u>
Số cuối quý	<u>118.061.411.560</u>	<u>40.191.825</u>	<u>118.101.603.385</u>

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

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh (*)	30.781.059.095	30.698.920.152
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	1.980.808.082
Văn phòng An Dương Vương	827.900.000	827.900.000
Dự án quận 6	472.574.164	470.927.850
TỔNG CỘNG	<u>64.062.341.341</u>	<u>63.978.556.084</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

VNĐ
Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm	<u>57.042.996.106</u>
Số cuối quý	<u>57.042.996.106</u>

Giá trị khấu trừ lũy kế:

Số đầu năm	(1.140.859.932)
Khấu hao trong quý	<u>(285.214.983)</u>
Số cuối quý	<u>(1.426.074.915)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>55.902.136.174</u>
Số cuối quý	<u>55.616.921.191</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 03 năm 2011. Tuy nhiên, với tình hình hiện tại của thị trường bất động sản, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào công ty con

VNĐ

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

15. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Trái phiếu (*)	120.000.000.000	120.000.000.000
Vay từ các cá nhân		260.025.810.000
Vay từ ngân hàng		82.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả		22.500.000.000
TỔNG CỘNG	120.000.000.000	484.525.810.000

(*) Trái phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 27</i>)	61.290.107.279	63.743.448.471
Thuế giá trị gia tăng		3.033.989.559
Thuế thu nhập cá nhân	851.493.159	109.683.820
TỔNG CỘNG	<u>62.141.600.438</u>	<u>66.887.121.850</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí cho các dự án	31.257.103.607	96.266.615.436
Chi phí lãi vay	7.042.460.000	17.532.750.505
Các khoản khác	161.070.000	1.371.454.049
TỔNG CỘNG	<u>38.460.633.607</u>	<u>115.170.819.990</u>

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

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận hợp tác đầu tư - dự án Nhà Bè	28.000.000.000	28.000.000.000
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ dự án The Everrich I	17.376.315.535	17.507.669.057
Thuế TNCN giữ lại của cổ đông	6.434.153.000	6.604.200.500
Khác	2.339.348.290	3.592.079.803
TỔNG CỘNG	<u>54.149.816.825</u>	<u>55.703.949.360</u>

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	15.274.255.217	18.829.278.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Trái phiếu chuyển đổi (i)	450.000.000.000	475.000.000.000
Trái phiếu phát hành(ii)	1.002.000.000.000	274.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (iii)	594.039.000.000	460.188.774.091
TỔNG CỘNG	<u>2.046.039.000.000</u>	<u>1.209.188.774.091</u>

i. Trái phiếu chuyển đổi

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

- Chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The Everrich II 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.

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2011, Công ty đã phát hành 450.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá là 10.000.000 VNĐ thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Đông Á.

ii. Trái phiếu phát hành

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

- Chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The Everrich II theo giá được thỏa thuận trước trong vòng 24 và 36 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- Hoàn trả lại vào ngày đáo hạn với mệnh giá cộng tiền lãi theo lãi suất.

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2011, Công ty đã phát hành:

- Trái phiếu với tổng số tiền là 242.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ và lãi suất 14,5%/năm mỗi trái phiếu với thời hạn là 2 năm kể từ ngày phát hành cho Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc, một công ty liên quan của Công ty; và
- Trái phiếu với tổng số tiền là 160.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 2.000.000.000 VNĐ và lãi suất 19%/năm mỗi trái phiếu với thời hạn là 3 năm kể từ ngày phát hành cho Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc, một công ty liên quan của Công ty (Thuyết minh số 28); và
- Trái phiếu với tổng số tiền là 600.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 2.000.000.000 VNĐ và lãi suất 19%/năm mỗi trái phiếu với thời hạn 3 năm kể từ ngày phát hành cho Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

iii. Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Hợp đồng vay	Số cuối quý VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số H.3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	173.847.000.000	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	19%/năm từ ngày 22 tháng 2 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H.3503/12 ngày 13 tháng 01 năm 2011	57.211.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2013	19,2%/năm từ ngày 13 tháng 1 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H.3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	106.308.000.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2013	19,2%/năm từ ngày 29 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H.3497/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	86.449.000.000	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	18%/năm từ ngày 3 tháng 10 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H.3492/12 ngày 18 tháng 6 năm 2010	65.738.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 6 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 18 tháng 9 năm 2012	18%/năm từ ngày 3 tháng 10 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H.3491/12 ngày 21 tháng 4 năm 2010	21.000.000.000	2 năm kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 7 năm 2011	18%/năm từ ngày 3 tháng 10 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H.3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	83.486.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2012	18%/năm từ ngày 3 tháng 10 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

TỔNG CỘNG 594.039.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VNĐ
Cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.436.659.260	1.472.256.243.336
Lợi nhuận thuần trong năm					331.112.653.749	331.112.653.749
Công bố và chi trả cổ tức Phân phối các quỹ					(233.850.000.000)	(233.850.000.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi			14.648.000.000	7.324.000.000	(21.972.000.000)	(556.000.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	226.171.313.009	1.563.962.897.085
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2011						
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	226.171.313.009	1.563.962.897.085
Lợi nhuận thuần trong quý					(13.868.566.935)	(13.868.566.935)
Chi trả cổ tức					(129.697.250.000)	(129.697.250.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi					(177.000.000)	(177.000.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 03 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	79.428.496.074	1.417.220.080.150

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối quý 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>	130.200.000	130.200.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Quý I - Năm nay	Quý I - Năm trước
Doanh thu thuần từ bán căn hộ		163.679.700.532
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.592.126.314	557.019.710
TỔNG CỘNG	2.592.126.314	164.236.720.242

23.2 Doanh thu tài chính

	VNĐ	
	Quý I - Năm nay	Quý I - Năm trước
Lãi tiền gửi	89.052.884	44.670.619
TỔNG CỘNG	89.052.884	44.670.619

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Quý I - Năm nay	Quý I - Năm trước
Giá vốn căn hộ		91.277.971.136
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.388.246.494	
TỔNG CỘNG	1.388.246.494	91.277.971.136

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Quý I - Năm nay	Quý I - Năm trước
Chi phí lãi vay	851.430.700	858.880.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	35.797.500	
TỔNG CỘNG	887.228.200	858.880.000

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Quý I - Năm nay	Quý I - Năm trước
Thu nhập khác	20.029.832	366.624.727
Phí tiện ích thu từ các nhà thầu		309.267.727
Thu nhập từ lãi trả chậm		31.357.000
Thu tiền phạt hợp đồng		26.000.000
Thu nhập khác	20.029.832	
Chi phí khác	-	693.629.835
Chi phí khác		693.629.835
GIÁ TRỊ THUẦN	20.029.832	1.060.254.562

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Quý I - Năm nay	Quý I - Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(13.868.566.935)	64.236.551.245
Thu nhập chịu thuế ước tính	(13.868.566.935)	64.236.551.245
Chi phí thuế TNDN ước tính	-	16.059.137.811
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	63.743.448.471	31.114.288.023
Thuế TNDN đã nộp trong quý	(2.453.341.192)	
Thuế TNDN phải nộp cuối quý	61.290.107.279	47.173.425.834

27.2 Thuế TNDN hoãn lại

Không có chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa cơ sở tính thuế TNDN và giá trị ghi sổ vào ngày 31 tháng 03 năm 2011. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

VNĐ				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch trong quý	Phải thu, phải trả cuối kỳ kế toán
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	4.622.931.733	21.853.777.564
Ông Nguyễn Văn Toàn	Bên liên quan	Trả tiền vay	17.988.000.000	
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu	160.000.000.000	(402.000.000.000)

29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 324.087.907.125 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 67.413.749.043 VNĐ) là chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I - 2011(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

30. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG


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

31. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng quý I năm 2011.



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2011

THE
EVER RICH

126 (6th Floor - Hung Vuong Plaza) Hung Vuong Str., Ward 12, Dist. 5, HCMC
Tel: 84 8 2222 0468 - Fax: 84 8 2222 0505
Email: info@phatdat.com.vn
www.phatdat.com.vn