

**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

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ernst & Young

 **ERNST & YOUNG**

**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

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 31

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính 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
Điều chỉnh lần 2
Điều chỉnh lần 3
Điều chỉnh lần 4
Điều chỉnh lần 5
Điều chỉnh lần 6
Điều chỉnh lần 7
Điều chỉnh lần 8
Điều chỉnh lần 9
Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004
16 tháng 11 năm 2005
11 tháng 7 năm 2006
19 tháng 12 năm 2006
23 tháng 4 năm 2007
24 tháng 5 năm 2007
29 tháng 11 năm 2007
23 tháng 1 năm 2008
29 tháng 2 năm 2008
29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11
Điều chỉnh lần 12
Điều chỉnh lần 13
Điều chỉnh lần 14
Điều chỉnh lần 15
Điều chỉnh lần 16
Điều chỉnh lần 17

27 tháng 8 năm 2009
4 tháng 12 năm 2009
4 tháng 5 năm 2010
13 tháng 9 năm 2010
22 tháng 10 năm 2010
3 tháng 11 năm 2010
28 tháng 1 năm 2011

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 422 Đào Trí, 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 và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

được bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2010

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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 từng năm tài chính 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 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 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 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 12 năm 2010 và cho năm tài chính 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 15 tháng 3 năm 2011

Số tham chiếu: 60822566/14133858

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày từ trang 4 đến trang 31 (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính riêng"). Các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại 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 các báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu. 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 riêng. 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 riêng. 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 tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



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

Mai

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

Ronald C. Almera
Ronald C. Almera
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: N.0876/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.381.530.169.754	3.339.891.549.078
111	I. Tiền	4	19.329.422.102	8.242.627.059
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		143.728.350.026	28.894.670.889
131	1. Phải thu khách hàng	5	111.020.978.596	9.954.094.002
132	2. Trả trước cho người bán	6	14.663.994.477	13.256.414.890
135	3. Các khoản phải thu khác	7	18.708.702.116	6.349.487.160
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(665.325.163)	(665.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	8	3.218.228.375.601	3.301.425.851.130
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		244.022.025	1.328.400.000
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		199.214.608	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		44.807.417	1.328.400.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		368.783.148.187	322.060.302.805
220	I. Tài sản cố định		189.034.593.378	176.756.140.599
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	6.924.373.969	6.164.155.428
222	Nguyên giá		11.411.616.230	9.535.823.391
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.487.242.261)	(3.371.667.963)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	118.131.663.325	118.190.922.385
228	Nguyên giá		118.266.726.500	118.216.833.200
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(135.063.175)	(25.910.815)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	63.978.556.084	52.401.062.786
240	II. Bất động sản đầu tư	12	55.902.136.174	58.480.222.506
241	1. Nguyên giá		57.042.996.106	58.480.222.506
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.140.859.932)	-
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	13	75.000.000.000	30.000.000.000
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	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		48.846.418.635	56.823.939.700
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.526.418.635	1.495.739.700
268	2. Tài sản dài hạn khác	14	47.320.000.000	55.328.200.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.750.313.317.941	3.661.951.851.883



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.186.350.420.856	2.189.695.608.547
310	I. Nợ ngắn hạn		980.379.218.523	1.840.772.864.024
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	484.525.810.000	767.689.238.642
312	2. Phải trả người bán		88.880.820.655	15.142.845.486
313	3. Người mua trả tiền trước	16	167.084.467.760	886.560.591.166
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	66.887.121.850	40.817.345.136
315	5. Phải trả người lao động		945.077.600	493.039.000
316	6. Chi phí phải trả	18	115.170.819.990	115.036.548.040
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	55.703.949.360	14.978.833.818
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.181.151.308	54.422.736
330	II. Nợ dài hạn		1.205.971.202.333	348.922.744.523
331	1. Phải trả dài hạn người bán		-	134.392.760.000
333	2. Phải trả dài hạn khác	20	18.829.278.242	27.030.839.559
334	3. Vay và nợ dài hạn	21	1.186.688.774.091	187.021.619.964
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		453.150.000	477.525.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22.1	1.563.962.897.085	1.472.256.243.336
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.563.962.897.085	1.472.256.243.336
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.861.334.076	1.213.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		7.930.250.000	606.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		226.171.313.009	156.436.659.260
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.750.313.317.941	3.661.951.851.883



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.573.905.931.385	491.939.915.651
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.064.278.974.475)	(287.277.995.551)
20	3. Lợi nhuận gộp		509.626.956.910	204.661.920.100
21	4. Doanh thu tài chính	23.2	344.342.126	298.505.018
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(4.148.011.468) (3.310.299.677)	(36.263.125) -
24	6. Chi phí bán hàng		(28.692.837.866)	(5.957.507.443)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(34.948.452.795)	(23.583.635.118)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		442.181.996.907	175.383.019.432
31	9. Thu nhập khác	26	1.914.166.744	2.227.939.028
32	10. Chi phí khác	26	(1.765.876.451)	-
40	11. Lợi nhuận khác	26	148.290.293	2.227.939.028
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		442.330.287.200	177.610.958.460
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(111.217.633.451)	(31.126.542.730)
60	14. Lợi nhuận thuần sau thuế		331.112.653.749	146.484.415.730



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		442.330.287.200	177.610.958.460
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10, 12	2.955.135.737	1.383.991.785
03	Các khoản dự phòng		-	665.325.163
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(637.974)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.135.426.314)	(279.402.876)
06	Chi phí lãi vay	25	3.310.299.677	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		442.459.658.326	179.380.872.532
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(114.833.679.137)	44.411.120.492
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		226.400.507.111	(236.035.693.035)
11	Giảm các khoản phải trả		(845.087.612.892)	(388.382.783.638)
12	Giảm chi phí trả trước		1.053.699.040	2.065.468.761
13	Tiền lãi vay đã trả		(129.118.513.247)	(106.150.617.232)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(78.588.473.003)	(2.398.503.856)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		242.977.300.310	209.229.192.766
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.415.551.547)	(8.732.385.455)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(281.152.665.039)	(306.613.328.665)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(14.632.446.944)	(22.007.033.159)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		7.906.599.415	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(45.000.000.000)	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		343.704.152	279.402.876
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(51.382.143.377)	(21.727.630.283)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		1.471.688.774.091	450.252.338.692
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(894.217.808.606)	(118.767.274.511)
37	Cổ tức đã trả	22	(233.850.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		343.620.965.485	331.485.064.181

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		11.086.157.069	3.144.105.233
60	Tiền đầu năm		8.242.627.059	5.098.521.826
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		637.974	-
70	Tiền cuối năm	4	19.329.422.102	8.242.627.059



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 7 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 4 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 5 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 1 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 2 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 8 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

4 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

4 tháng 5 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 9 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

3 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 1 năm 2011

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

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

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 90 (Ngày 31 tháng 12 năm 2009: 65).

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, 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 12 năm 2010 và cho năm tài chính 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.

Hướng dẫn kế toán đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Kế toán Quốc tế về trình bày các báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư này yêu cầu công bố thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính trong các báo cáo tài chính. Thông tư này sẽ được áp dụng kể từ năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011 trở đi. Ban Tổng Giám đốc Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính riêng của Công ty trong tương lai.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Công ty là phân loại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng khác với sự phân loại trước đây là một khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu.

Công ty đã áp dụng hồi tố Thông tư 244 và sự thay đổi này đã làm tăng tổng nợ phải trả và làm giảm vốn chủ sở hữu của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 với cùng số tiền là 1.181.151.308 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2009: 54.422.736 VNĐ).

Ngoại trừ thay đổi nêu trên, 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 với các chính sách đã được áp dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

3.2 Tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được 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.

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 năm. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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. Quỹ này được phân loại lại thành khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng như trình bày tại Thuyết minh số 3.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 thuận 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

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	45.187.626	154.138.584
Tiền gửi ngân hàng	19.284.234.476	8.088.488.475
TỔNG CỘNG	19.329.422.102	8.242.627.059

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng từ việc bán căn hộ thuộc dự án The Everrich I (*)	87.279.815.644	9.954.094.002
Phải thu khách hàng từ việc bán dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	23.532.880.000	-
Khác	208.282.952	-
TỔNG CỘNG	111.020.978.596	9.954.094.002

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm	Số đầu năm
Phải thu từ công ty liên quan (<i>Thuyết minh số-28</i>)	17.230.845.831	5.259.845.831
Khác	1.477.856.285	1.089.641.329
TỔNG CỘNG	18.708.702.116	6.349.487.160

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	3.217.668.081.713	3.300.865.557.242
Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
TỔNG CỘNG	3.218.228.375.601	3.301.425.851.130

(*) 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 năm	Số đầu năm
Dự án The Everrich II	1.760.988.025.055	1.131.314.735.513
Dự án The Everrich III	1.150.125.865.585	1.082.643.634.505
Dự án Nhà Bè	214.748.051.884	138.250.450.000
Dự án Long Thạnh Mỹ	75.314.863.636	75.308.500.000
Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	16.491.275.553	-
Dự án The Everrich I	-	873.348.237.224
TỔNG CỘNG	3.217.668.081.713	3.300.865.557.242

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

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong năm là 143.203.031.582 VNĐ (Năm 2009: 101.038.304.733 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 I*

Dự án này tọa lạc tại giao lộ Đường 3 tháng 2 và Đường Lê Đại Hành, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án được xây dựng trên phần diện tích 10.000 m², bao gồm hai (2) tầng hầm, khối bộ trung tâm thương mại 5 tầng và trên khối bộ là 2 tháp cao 20 tầng với 350 căn hộ cao cấp, penthouse và văn phòng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, toàn bộ phần căn hộ cao cấp, penthouse và văn phòng của công trình đã được bàn giao cho khách hàng. Đồng thời, Công ty cũng đã hoàn công Công trình và được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền Sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT.04758.

(ii) *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 và đang trong giai đoạn hoàn tất tầng hầm của 2 khối B và C. Công ty dự kiến sẽ xây dựng phần thân của 2 khối nhà này vào Quý 1 năm 2011. 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.

(iii) *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 74% 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.

(iv) *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.

(v) *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.

(vi) *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, Nhóm 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. Khu Thương mại và Dịch vụ dự kiến sẽ được bàn giao cho khách hàng trong năm 2011

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	860.000.000	1.835.866.581	6.839.956.810	9.535.823.391
Mua trong năm	-	832.657.384	2.310.335.455	3.142.992.839
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.267.200.000)	(1.267.200.000)
Số cuối năm	860.000.000	2.668.523.965	7.883.092.265	11.411.616.230
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	449.580.465	32.000.000	481.580.465
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(68.615.062)	(1.341.645.062)	(1.961.407.839)	(3.371.667.963)
Phân loại lại	-	436.554.195	(436.554.195)	-
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(473.933.140)	(1.170.441.154)	(1.678.774.298)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	563.200.000	563.200.000
Số cuối năm	(103.015.066)	(1.379.024.007)	(3.005.203.188)	(4.487.242.261)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	791.384.938	494.221.519	4.878.548.971	6.164.155.428
Số cuối năm	756.984.934	1.289.499.958	4.877.889.077	6.924.373.969

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	17.276.760
Mua trong năm	-	49.893.300
Số cuối năm	<u>118.199.556.440</u>	<u>67.170.060</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:		
Số đầu năm	(8.634.055)	(17.276.760)
Khấu trừ trong năm	(103.608.660)	(5.543.700)
Số cuối năm	<u>(112.242.715)</u>	<u>(22.820.460)</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	<u>118.190.922.385</u>	-
Số cuối năm	<u>118.087.313.725</u>	<u>44.349.600</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 năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh (*)	30.698.920.152	21.655.972.986
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	712.534.200
Văn phòng An Dương Vương	827.900.000	-
Dự án quận 6	470.927.850	32.555.600
TỔNG CỘNG	<u>63.978.556.084</u>	<u>52.401.062.786</u>

Trong năm, chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong năm là 120.097.966 VNĐ (Năm 2009: 5.112.312.499 VNĐ).

(*) 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	58.480.222.506
Chuyển nhượng trong năm	(1.437.226.400)
Số cuối năm	<u>57.042.996.106</u>

Giá trị khấu trừ lũy kế:

Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	(1.167.209.079)
Chuyển nhượng trong năm	26.349.147
Số cuối năm	<u>(1.140.859.932)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>58.480.222.506</u>
Số cuối năm	<u>55.902.136.174</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 12 năm 2010. 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 năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền	%	Số tiền
Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (PĐQN)	95,24%	<u>30.000.000.000</u>	95,24%	<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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm		VNĐ
	%	Số tiền	%	Số tiền	
Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD)	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 năm	Số đầu năm
Ký quỹ cho Dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	47.320.000.000	47.320.000.000
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	-	8.008.200.000
TỔNG CỘNG	47.320.000.000	55.328.200.000

15. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ các cá nhân (i)	260.025.810.000	407.170.550.000
Trái phiếu (ii)	120.000.000.000	33.040.000.000
Vay từ ngân hàng (iii)	82.000.000.000	75.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	22.500.000.000	252.478.688.642
TỔNG CỘNG	484.525.810.000	767.689.238.642

i. Vay từ các cá nhân

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

i. Vay từ các cá nhân (tiếp theo)

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn vay	Lãi suất
HĐ số 07/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	50.127.800.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 09/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	38.566.600.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 06/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	37.420.210.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 08/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008 (Thuyết minh số 28)	25.077.200.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 12/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	19.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 25/ ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	18.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 14/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	17.988.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 13/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	15.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 15/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	10.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 16/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	10.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 21/ ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	6.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 22/ ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	7.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 10/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	5.846.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
TỔNG CỘNG	<u>260.025.810.000</u>		

ii. Trái phiếu

Trong năm, 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. Các trái phiếu này đều có thể được chuyển đổi thành quyền mua căn hộ theo giá thỏa thuận trước cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2010. 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.

iii. Vay từ ngân hàng

Vay từ ngân hàng thể hiện khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo hợp đồng vay số số H3015/12 ngày 13 tháng 2 năm 2009 nhằm tài trợ vốn cho dự án The Everrich I với thời hạn vay là 4 năm kể từ ngày 13 tháng 2 năm 2009 lãi suất 15%/năm và được hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 13 tháng 2 năm 2012. Khoản vay này được bảo lãnh bằng quyền sử dụng khu đất 10.000 m² tại Đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tuy nhiên, vào ngày 27 tháng 1 năm 2011, Công ty đã trả hết toàn bộ số tiền gốc và lãi của khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27)	63.743.448.471	31.114.288.023
Thuế giá trị gia tăng	3.033.989.559	9.608.447.288
Thuế thu nhập cá nhân	109.683.820	94.609.825
TỔNG CỘNG	<u>66.887.121.850</u>	<u>40.817.345.136</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí cho các dự án	96.266.615.436	113.811.910.590
Chi phí lãi vay	17.532.750.505	-
Các khoản khác	1.371.454.049	1.224.637.450
TỔNG CỘNG	<u>115.170.819.990</u>	<u>115.036.548.040</u>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận hợp tác đầu tư - dự án Nhà Bè (*)	28.000.000.000	-
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ dự án The Everrich I	17.507.669.057	11.006.937.331
Thuế TNCN giữ lại của cổ đông	6.604.200.500	-
Khác	3.592.079.803	3.971.896.487
TỔNG CỘNG	<u>55.703.949.360</u>	<u>14.978.833.818</u>

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

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	18.829.278.242	27.030.839.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu chuyển đổi (i)	475.000.000.000	75.000.000.000
Trái phiếu phát hành(ii)	274.000.000.000	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (iii)	460.188.774.091	364.500.308.606
TỔNG CỘNG	<u>1.209.188.774.091</u>	<u>439.500.308.606</u>
<i>Trong đó</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)</i>	<i>22.500.000.000</i>	<i>252.478.688.642</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>1.186.688.774.091</i>	<i>187.021.619.964</i>

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 12 năm 2010, Công ty đã phát hành 475.000.000.000 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 332.000.000.000 VNĐ 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 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- hoàn trả lại vào ngày đáo hạn với mệnh giá cộng tiền lãi theo lãi suất là 14,5%/năm.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã phát hành:

- Trái phiếu với tổng số tiền là 242.000.000.000 tỷ VNĐ với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ 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 (Thuyết minh số 28); và
- Trái phiếu với tổng số tiền là 32.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ mỗi trái phiếu với thời hạn là 2 năm kể từ ngày phát hành cho cá nhân.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

iii. Vay dài hạn từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á 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 năm VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số H.3491/12 ngày 21 tháng 4 năm 2010	105.000.000.000	2 năm kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 7 năm 2011	17%/năm từ ngày 3 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 H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	99.917.000.000	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 H3497/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	86.809.774.091	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	17%/năm từ ngày 3 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 H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	84.486.000.000	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	17%/năm từ ngày 3 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.3492/12 ngày 18 tháng 6 năm 2010	65.976.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 6 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 18 tháng 9 năm 2012	17%/năm từ ngày 3 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 H2924/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	8.600.000.000	4 năm kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5%/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2923/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	6.400.000.000	4 năm kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5%/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng 699 m2 đất tại Lô số 506, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2995/12 ngày 20 tháng 1 năm 2009	3.000.000.000	4 năm kể từ ngày 20 tháng 1 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 20 tháng 1 năm 2012	12,75%/năm cho năm đầu tiên và lãi suất tiền gửi 12 tháng + 3,6% cho các năm sau.	Quyền sử dụng 248 m2 đất tại Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
TỔNG CỘNG	460.188.774.091			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:						VND
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.378.077.606	1.326.378.077.606
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	146.484.415.730	146.484.415.730
Phân phối các quỹ	-	-	1.213.334.076	606.250.000	(1.819.584.076)	-
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(606.250.000)	(606.250.000)
Số cuối 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
Năm nay:						
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	-	-	14.648.000.000	7.324.000.000	(21.972.000.000)	-
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(556.000.000)	(556.000.000)
Số cuối năm	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

		<i>VNĐ</i>
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu thuần từ bán căn hộ	1.202.309.723.900	489.859.527.766
Doanh thu thuần từ bán dự án	358.232.274.340	-
Doanh thu thuần từ bán bất động sản đầu tư	7.124.781.233	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.239.151.912	2.080.387.885
TỔNG CỘNG	<u>1.573.905.931.385</u>	<u>491.939.915.651</u>

23.2 Doanh thu tài chính

		<i>VNĐ</i>
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	343.704.152	279.402.876
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	637.974	19.102.142
TỔNG CỘNG	<u>344.342.126</u>	<u>298.505.018</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		<i>VNĐ</i>
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn căn hộ	919.335.047.706	287.277.995.551
Giá vốn dự án	138.105.319.073	-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	1.410.877.253	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	5.427.730.443	-
TỔNG CỘNG	<u>1.064.278.974.475</u>	<u>287.277.995.551</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	3.310.299.677	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	837.711.791	-
Chi phí tài chính khác	-	36.263.125
TỔNG CỘNG	4.148.011.468	36.263.125

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.914.166.744	2.227.939.028
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	781.818.182	-
Phí tiện ích thu từ các nhà thầu	694.730.576	832.814.486
Thu nhập từ lãi trả chậm	67.070.000	708.806.000
Thu tiền phạt hợp đồng	-	236.357.568
Thu nhập khác	370.547.986	449.960.974
Chi phí khác	(1.765.876.451)	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(704.000.000)	-
Chi phí khác	(1.061.876.451)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	148.290.293	2.227.939.028

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 năm 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 năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	442.330.287.200	177.610.958.460
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán		
Chi phí lãi vay vượt hạn mức	326.026.667	-
Chi phí không được khấu trừ khác	1.177.480.017	255.000.000
Thu nhập chịu thuế ước tính	443.833.793.884	177.865.958.460
Chi phí thuế TNDN ước tính	110.958.448.471	44.466.489.615
Thuế TNDN được giảm theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	-	(13.339.946.885)
Thuế TNDN phải nộp sau miễn giảm	110.958.448.471	31.126.542.730
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	259.184.980	-
	111.217.633.451	31.126.542.730
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	31.114.288.023	2.386.249.149
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(78.588.473.003)	(2.398.503.856)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	63.743.448.471	31.114.288.023

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 12 năm 2010. 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 năm bao gồm:

			VNĐ
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	11.971.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	Góp vốn	45.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vay	112.500.000.000
		Trả tiền vay	112.500.000.000
		Trả tiền lãi	1.956.160.000
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan	Trả tiền vay	25.350.000.000
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu	242.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Vay dài hạn và nợ ngắn hạn			
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan	Vay	(25.077.200.000)
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	<u>17.230.845.831</u>
Vay dài hạn và nợ dài hạn			
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu	<u>(242.000.000.000)</u>

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

	VNĐ	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	556.000.000	255.000.000
<i>Ban Tổng Giám Đốc</i>		
Lương và thưởng	<u>4.257.137.912</u>	<u>1.709.401.667</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.813.137.912</u>	<u>1.964.401.667</u>

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 2009: 158.400.000.000 tỷ 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. SỐ LIỆU TƯƠNG ƯNG

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 năm nay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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.



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011