



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

Báo cáo của Hội đồng Quản trị  
và  
Các Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất

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 hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 34

# 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 hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm 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.

Nhóm Công ty bao gồm Công ty, một công ty con và một công ty liên kết như được trình bày ở Thuyết minh số 12 của các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt

Chủ tịch

Ông Lê Quang Phúc

Thành viên

Ông Đoàn 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 TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Nhóm 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

## PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

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 bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và công ty con ("Nhóm Công ty"), và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày từ trang 4 đến trang 34 (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất"). Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên 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 hợp nhất 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 hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

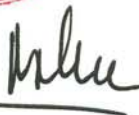
### *Ý kiến kiểm toán*

Theo ý kiến của chúng tôi các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và 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 Viêt Hùng Trần  
Phó Tổng Giám đốc  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: D.0048/KTV



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

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

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.364.452.686.627</b>	<b>3.334.823.703.278</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>19.475.164.261</b>	<b>8.434.627.090</b>
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>126.497.504.195</b>	<b>23.634.825.058</b>
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		1.477.856.285	1.089.641.329
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(665.325.163)	(665.325.163)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>3.218.228.375.601</b>	<b>3.301.425.851.130</b>
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>251.642.570</b>	<b>1.328.400.000</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		199.214.608	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		7.620.545	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		44.807.417	1.328.400.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>463.344.851.587</b>	<b>406.912.423.894</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>313.596.296.778</b>	<b>291.608.261.688</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	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	9	225.130.459.501	227.443.376.806
228	Nguyên giá		227.701.572.331	227.651.679.031
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(2.571.112.830)	(208.302.225)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	81.541.463.308	58.000.729.454
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>55.902.136.174</b>	<b>58.480.222.506</b>
241	1. Nguyên giá		57.042.996.106	58.480.222.506
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.140.859.932)	-
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư dài hạn</b>		<b>45.000.000.000</b>	<b>-</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	45.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>48.846.418.635</b>	<b>56.823.939.700</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.526.418.635	1.495.739.700
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	55.328.200.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.827.797.538.214</b>	<b>3.741.736.127.172</b>



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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.264.850.420.856</b>	<b>2.268.195.608.547</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>980.379.218.523</b>	<b>1.840.772.864.024</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	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	15	167.084.467.760	886.560.591.166
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	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	17	115.170.819.990	115.036.548.040
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	55.703.949.360	14.978.833.818
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.181.151.308	54.422.736
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.284.471.202.333</b>	<b>427.422.744.523</b>
331	1. Phải trả dài hạn người bán		-	134.392.760.000
333	2. Phải trả dài hạn khác	19	18.829.278.242	27.030.839.559
334	3. Vay và nợ dài hạn	20	1.265.188.774.091	265.521.619.964
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		453.150.000	477.525.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>21.1</b>	<b>1.561.566.916.393</b>	<b>1,472,050,791,230</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.561.566.916.393</b>	<b>1.472.050.791.230</b>
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		223.775.332.317	156.231.207.154
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>1.380.200.965</b>	<b>1.489.727.395</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.827.797.538.214</b>	<b>3.741.736.127.172</b>

  
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 HỢP NHẤT  
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	22.1	1.573.905.931.385	491.939.915.651
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(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	22.2	348.390.310	301.332.717
22	5. Chi phí tài chính	24	(4.148.011.468)	(36.263.125)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.310.299.677)	-
24	6. Chi phí bán hàng		(28.692.837.866)	(5.957.507.443)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(34.998.897.750)	(23.619.796.118)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		442.135.600.136	175.349.686.131
31	9. Thu nhập khác	25	1.914.166.744	2.227.939.028
32	10. Chi phí khác	25	(4.019.534.696)	(182.391.410)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(2.105.367.952)	2.045.547.618
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		440.030.232.184	177.395.233.749
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(111.217.633.451)	(31.126.542.730)
60	14. Lợi nhuận thuần sau thuế		328.812.598.733	146.268.691.019
61	Phân bổ cho:			
	14.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(109.526.430)	(10.272.605)
62	14.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		328.922.125.163	146.278.963.624
80	15. Lãi trên cổ phiếu	21.3		
	- Lãi cơ bản		2.526	1.123
	- Lãi suy giảm		2.205	1.098



Giang Châu Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>440.030.232.184</b>	<b>177.395.233.749</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9,11	5.208.793.982	1.566.383.195
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		(6.139.474.498)	(282.230.575)
06	Chi phí lãi vay	24	3.310.299.677	-
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>442.409.213.371</b>	<b>179.344.711.532</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(102.870.299.682)	48.746.120.492
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		226.400.507.111	(236.035.693.035)
11	Tăng các khoản phải trả		(845.087.612.892)	(386.882.783.638)
12	Giảm chi phí trả trước		1.053.699.040	2.065.468.761
13	Tiền lãi vay đã trả		(141.005.593.803)	(111.750.283.900)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.1	(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)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(281.126.811.095)</b>	<b>(306.414.156.333)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(14.708.606.944)	(22.017.033.159)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		7.906.599.415	-
25	Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác		(45.000.000.000)	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		347.752.336	282.230.575
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(51.454.255.193)</b>	<b>(21.734.802.584)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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	21.1	(233.850.000.000)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>343.620.965.485</b>	<b>331.485.064.181</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		11.039.899.197	3.336.105.264
60	Tiền đầu năm		8.434.627.090	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	19.475.164.261	8.434.627.090



Giang Châu Tuấn  
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 94 (31 tháng 12 năm 2009: 67).

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

PĐQN là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 3 tháng 12 năm 2008. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty sở hữu 95,24% vốn cổ phần của PĐQN.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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).

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

#### *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 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 Nhóm Công ty hiện đang đánh giá sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

### 2.3 *Niên độ kế toán*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất các báo cáo tài chính*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Nhóm 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 Nhóm Công ty là phân loại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, khác với sự phân loại trước đây là một khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu.

Nhóm 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 tổng vốn chủ sở hữu của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 với cùng số tiền là 1.181.151.308 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 54.422.736 VNĐ).

Ngoại trừ thay đổi nêu trên, các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**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
- 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp theo)**

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

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng của 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 HỢP NHẤT (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 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 khi ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa	50 năm
---------	--------

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

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

**3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và 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 Nhóm 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 HỢP NHẤT (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 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

**3.12 Chi phí trả trước**

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

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho người lao động được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm 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 hợp nhất.

**3.15 Lãi trên cổ phiếu**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Phân chia lợi nhuận**

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

*Quỹ dự phòng tài chính*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm 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 hợp nhất như trình bày tại Thuyết minh số 3.1.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu cho thuê*

Các khoản doanh thu 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, Nhóm Công ty được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người đi thuê 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 hợp nhất 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.18 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 hợp nhất 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.

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

*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 hợp nhất.

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.

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 hợp nhất 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.

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

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

**4. TIỀN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	181.387.626	337.138.584
Tiền gửi ngân hàng	19.293.776.635	8.097.488.506
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.475.164.261</u></b>	<b><u>8.434.627.090</u></b>

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>111.020.978.596</u></b>	<b><u>9.954.094.002</u></b>

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

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

**7. 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.218.228.375.601</u></b>	<b><u>3.301.425.851.130</u></b>



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

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(\*) 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.217.668.081.713</u></b>	<b><u>3.300.865.557.242</u></b>

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 20).

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

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 m<sup>2</sup>, bao gồm hai (2) tầng hầm, khối bệ trung tâm thương mại 5 tầng và trên khối bệ 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. Nhóm 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 được 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 Nhóm Công ty đã bồi thường tổng cộng hơn 74% diện tích của toàn bộ dự án. Đồng thời, Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền.



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

**7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

*(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 Nhóm 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 Nhóm 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 m<sup>2</sup>, 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/HN

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

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
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
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	-	449.580.465	32.000.000	481.580.465
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
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)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	227.634.402.271	17.276.760	227.651.679.031
Tăng trong năm	-	49.893.300	49.893.300
Số cuối năm	<u>227.634.402.271</u>	<u>67.170.060</u>	<u>227.701.572.331</u>
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(191.025.465)	(17.276.760)	(208.302.225)
Khấu trừ trong năm	(2.357.266.905)	(5.543.700)	(2.362.810.605)
Số cuối năm	<u>(2.548.292.370)</u>	<u>(22.820.460)</u>	<u>(2.571.112.830)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>227.443.376.806</u>	-	<u>227.443.376.806</u>
Số cuối năm	<u>225.086.109.901</u>	<u>44.349.600</u>	<u>225.130.459.501</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản thế chấp</i> <i>(Thuyết minh số 20)</i>	109.434.845.831	-	109.434.845.831

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

- i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;
- ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đã mua thông qua hình thức đấu giá với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009; và
- iii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 109.434.845.831 VNĐ tọa lạc tại Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam. Đây là khu đất mà Nhóm Công ty đã mua thông qua hình thức đấu giá với thời hạn 50 năm kể từ ngày 29 tháng 2 năm 2008.

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

**10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Khu nghỉ dưỡng Hội An	17.562.907.224	5.599.666.668
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	712.534.200
Khác	1.298.827.850	32.555.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.541.463.308</u></b>	<b><u>58.000.729.454</u></b>

Trong đó, chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong năm là 12.007.178.522 VNĐ (Năm 2009: 10.711.979.167 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.

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

	VNĐ
	Nhà cửa, vật kiến trúc
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	58.480.222.506
Chuyển nhượng trong năm	<u>(1.437.226.400)</u>
Số cuối năm	<u>57.042.996.106</u>
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	(1.167.209.079)
Chuyển nhượng trong năm	<u>26.349.147</u>
Số cuối năm	<u>(1.140.859.932)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
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 Nhóm 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 Nhóm Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**12.1 Đầu tư vào công ty con**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty sở hữu 95,24% vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (PĐQN). 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.

**12.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

PĐAD là một công ty mới thành lập và đang trong giai đoạn trước hoạt động. Do đó, phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của PĐAD là không đáng kể.

**13. 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.320.000.000</b>	<b>55.328.200.000</b>

**14. 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 20)	22.500.000.000	252.478.688.642
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>484.525.810.000</b>	<b>767.689.238.642</b>



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

**14. VAY NGÂN HẠN** (tiếp theo)

*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 Nhóm 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:

Hợp đồng vay	Số cuối năm .VNĐ	Thời hạn vay	Lãi suất
HĐ số 07/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 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 27)	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 8 năm 2008	15.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 15/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	10.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 16/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	10.000.000.000	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 21/ ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	6.000.000.000	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>260.025.810.000</u></b>		

*ii. Trái phiếu*

Trong năm, Nhóm 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.

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

**14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)**

*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 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 m<sup>2</sup> 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, Nhóm Công ty đã trả hết toàn bộ số tiền gốc và lãi của khoản vay này.

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26)	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>66.887.121.850</u></b>	<b><u>40.817.345.136</u></b>

**17. 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>115.170.819.990</u></b>	<b><u>115.036.548.040</u></b>

**18. 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>55.703.949.360</u></b>	<b><u>14.978.833.818</u></b>

(\*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước từ một cá nhân để ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư với Công ty 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.



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

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

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

**20. 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)	<u>538.688.774.091</u>	<u>443.000.308.606</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.287.688.774.091</u></b>	<b><u>518.000.308.606</u></b>
<i>Trong đó</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	22.500.000.000	252.478.688.642
Nợ dài hạn	1.265.188.774.091	265.521.619.964

*i. Trái phiếu chuyển đổi*

Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông vào ngày 26 tháng 11 năm 2009, Nhóm Công ty đã được chấp thuận để phát hành 500.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi 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 trong vòng 2 năm kể từ ngày phát hành; 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, Nhóm 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, Nhóm 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, Nhóm 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 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 Nhóm Công ty (Thuyết minh số 27); 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 một cá nhân.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 19. 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 Nhóm Công ty bao gồm The Everrich II và III, khu nghỉ dưỡng Hội An và tài trợ vốn lưu động của Nhóm Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
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 H350/12 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.0077/13 ngày 26 tháng 5 năm 2009	78.500.000.000	10 năm kể từ ngày 26 tháng 5 năm 2009 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 26 tháng 8 năm 2013	Lãi tiền gửi 24 tháng + 3,6%/năm (từ 12% đến 15%/năm)	Quyền sử dụng đất tại Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
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 699 m <sup>2</sup> đất tại Lô số 506, 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> đất tại Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**TỔNG CỘNG**

**538.688.774.091**



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

B09-DN/HN

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

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
<b>Năm trước:</b>							
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	-	-	-	-	146.278.963.624	146.278.963.624	
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	156.231.207.154	1.472.050.791.230	
<b>Năm nay:</b>							
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.231.207.154	1.472.050.791.230	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	328.922.125.163	328.922.125.163	
Công bố và chi trả cổ tức	-	-	-	-	(233.850.000.000)	(233.850.000.000)	
Phân phối các quỹ	-	-	14.648.000.000	7.324.000.000	(21.972.000.000)	-	
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(556.000.000)	(556.000.000)	
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)	
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	223.775.332.317	1.561.566.916.393	

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	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
Cổ phiếu phổ thông	130.200.000	130.200.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**21.3 Lãi trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (VNĐ)	328.922.125.163	146.278.963.624
Lãi trên trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty đã điều chỉnh do ảnh hưởng của việc suy giảm (VNĐ)	328.922.125.163	146.278.963.624
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)	130.200.000	130.200.000
Ảnh hưởng của trái phiếu chuyển đổi (cổ phiếu)	19.000.000	3.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi suy giảm trên cổ phiếu (cổ phiếu)	149.200.000	133.200.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b> (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	<u>2.526</u>	<u>1.123</u>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b> (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	<u>2.205</u>	<u>1.098</u>

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.573.905.931.385</b></u>	<u><b>491.939.915.651</b></u>





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

**22. DOANH THU (tiếp theo)**

**22.2 Doanh thu tài chính**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	347.752.336	282.230.575
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	637.974	19.102.142
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>348.390.310</b>	<b>301.332.717</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.064.278.974.475</b>	<b>287.277.995.551</b>

**24. 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.148.011.468</b>	<b>36.263.125</b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.914.166.744</b>	<b>2.227.939.028</b>
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
<b>Chi phí khác</b>	<b>(4.019.534.696)</b>	<b>(182.391.410)</b>
Chi phí khấu hao tài sản cố định	(2.253.658.245)	(182.391.410)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(704.000.000)	-
Chi phí khác	(1.061.876.451)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>(2.105.367.952)</b>	<b>2.045.547.618</b>

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

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**26.1 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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>440.030.232.184</b>	<b>177.395.233.749</b>
<b>Các điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán</b>		
Chi phí lãi vay vượt hạn mức	326.026.667	-
Chi phí không được khấu trừ khác	1.177.480.017	437.391.410
<b>Lợi nhuận trước chuyển lỗ đã điều chỉnh</b>	<b>441.533.738.868</b>	<b>177.832.625.159</b>
Lỗ chuyển sang năm sau	2.300.055.016	33.333.301
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm</b>	<b>443.833.793.884</b>	<b>177.865.958.460</b>
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 của 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)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>63.743.448.471</b>	<b>31.114.288.023</b>

**26.2 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, Nhóm Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả.



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

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.3 Lỗ chuyển sang các năm sau**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Chi tiết các khoản lỗ tính thuế còn lại ước tính để chuyển lỗ như sau:

Năm phát sinh	Có thể sử dụng đến	Lỗ tính thuế	VNĐ			
			Đã sử dụng đến ngày 31/12/2010	Không còn hiệu lực	Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2010	
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi						
2009	2014	33.333.301	-	-	33.333.301	
2010	2015	2.300.055.016	-	-	2.300.055.016	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.333.388.317</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.333.388.317</b>	

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho khoản lỗ 2.333.388.317 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 33.333.301 VNĐ) được phép chuyển sang kỳ sau do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

**27. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
				Giá trị
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản 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>
<b>Vay dài hạn và nợ ngắn hạn</b>			
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan	Vay	<u>(25.077.200.000)</u>
<b>Vay dài hạn và nợ dài hạn</b>			
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>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>4.813.137.912</u></b>	<b><u>1.964.401.667</u></b>

**28. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Nhóm 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) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, Nhóm Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 158.400.000.000 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. 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 hợp nhất.



\_\_\_\_\_  
Giang Châu Tuấn  
Kế toán trưởng



\_\_\_\_\_  
Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám đốc



Ngày 15 tháng 3 năm 2011