



**PHATDAT**  
CORPORATION  
Real Estate Development

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT  
QUÝ IV NĂM 2010**

[www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn)

## **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 Quý 4 kết thúc vào

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 32

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 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	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 07 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 04 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 05 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 01 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 02 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 06 năm 2009

0303493756

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

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 422 Đường Đào Trí, Khu Phố 1, Phường Phú Thuận, Q7, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (“PĐQN”), 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm giữ 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.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm	327.407.663.491	146.268.691.019
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào cuối năm	222.926.397.075	156.231.207.154
Cổ tức đã trả trong kỳ	233.850.000.000	-

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp 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 Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên

Bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2010

### SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra 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.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Nhóm Công ty 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 quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Nhóm Công ty 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 Giám đốc Nhóm Công ty 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 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 Giám đốc Nhóm Công ty 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.

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## 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 Quý IV 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 11 tháng 2 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.313.512.059.662</b>	<b>3.334.823.703.278</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>19.475.164.262</b>	<b>8.434.627.090</b>
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>128.491.949.016</b>	<b>23.634.825.058</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	111.433.358.506	9.954.094.002
132	2. Trả trước cho người bán	6	16.308.885.102	13.256.414.890
135	3. Các khoản phải thu khác	7	1.415.030.571	1.089.641.329
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(665.325.163)	(665.325.163)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>3.165.390.783.698</b>	<b>3.301.425.851.130</b>
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>154.162.686</b>	<b>1.328.400.000</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		7.620.545	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		146.542.141	1.328.400.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>470.802.784.609</b>	<b>406.912.423.894</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>313.578.462.250</b>	<b>291.608.261.688</b>
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	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	11	81.523.628.780	58.000.729.454
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</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. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>56.322.186.185</b>	<b>56.823.939.700</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn			1.495.739.700
	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		9.002.186.185	
268	2. Tài sản dài hạn khác	14	47.320.000.000	55.328.200.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.784.314.844.271</b>	<b>3.741.736.127.172</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ IV  
 Năm tài chính kết thúc 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>2.222.216.662.155</b>	<b>2.268.195.608.547</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>865.167.712.840</b>	<b>1.840.772.864.024</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	403.725.810.000	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	167.353.269.372	886.560.591.166
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	81.826.897.773	40.817.345.136
315	5. Phải trả người lao động		945.077.600	493.039.000
316	6. Chi phí phải trả	18	49.195.193.462	115.036.548.040
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	72.059.468.860	14.978.833.818
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.1	1.181.175.118	54.422.736
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.357.048.949.315</b>	<b>427.422.744.523</b>
331	1. Phải trả dài hạn người bán	20		134.392.760.000
333	2. Phải trả dài hạn khác	21	9.407.025.224	27.030.839.559
334	3. Vay và nợ dài hạn	22	1.347.188.774.091	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>23.1</b>	<b>1.560.717.981.151</b>	<b>1.472.050.791.230</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.560.717.981.151</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		222.926.397.075	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>3.784.314.844.271</b>	<b>3.741.736.127.172</b>

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

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

Ngày 11 tháng 2 năm 2011




VND

Mã số	CHỈ TIÊU	T.M	QUÝ 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm 2010	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2009
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	484.572.124.717	490.462.256.591	1.573.560.275.697	491.939.915.651
02	2. Các khoản giảm trừ					
10	3. Doanh thu thuần	24.1	484.572.124.717	490.462.256.591	1.573.560.275.697	491.939.915.651
11	4. Giá vốn hàng bán		(223.098.902.380)	(287.277.995.551)	(1.056.851.110.103)	(287.277.995.551)
20	5. Lợi nhuận gộp		261.473.222.337	203.184.261.040	516.709.165.594	204.661.920.100
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		128.748.258	73.862.206	348.390.310	301.332.717
22	7. Chi phí tài chính <i>- Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	25	(949.731.693)	0	(4.035.563.649)	(36.263.125)
24	8. Chi phí bán hàng		(23.846.659.733)	(5.322.092.368)	(31.689.852.410)	(5.957.507.443)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(17.819.341.394)	(13.145.631.156)	(40.668.528.881)	(23.619.796.118)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		218.986.237.775	184.790.399.722	440.663.610.964	175.349.686.131
31	11. Thu nhập khác		509.106.137	750.541.162	1.857.373.885	2.227.939.028
32	12. Chi phí khác		(1.416.165.005)	(182.391.410)	(4.278.719.676)	(182.391.410)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(907.058.868)	568.149.752	(2.421.345.791)	2.045.547.618
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		218.079.178.907	185.358.549.474	438.242.265.173	177.395.233.749
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(63.947.089.728)	(31.126.542.730)	(119.836.787.867)	(31.126.542.730)
52	17. Thuế TNDN hoãn lại	26.2	9.002.186.185	0	9.002.186.185	
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		162.227.216.496	154.800.156.496	327.407.663.491	146.268.691.019



Giang Châu Tuấn  
Kế toán trưởng

Ngày 11 tháng 02 năm 2011

Nguyễn Văn Đạt  
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ IV  
 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>438.242.265.173</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	4.619.244.835	1.566.383.195
03	Các khoản dự phòng			665.325.163
05	Lãi tiền gửi	-22.2	(347.752.336)	(282.230.575)
06	Chi phí lãi vay		3.197.851.858	
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>445.711.609.530</b>	<b>179.344.711.532</b>
09	Giảm các khoản phải thu		(95.898.341.162)	48.746.120.492
10	Tăng hàng tồn kho		263.637.435.320	(236.035.693.035)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(806.057.739.123)	(386.882.783.638)
12	Giảm chi phí trả trước		1.394.004.976	2.065.468.761
13	Tiền lãi vay đã trả		(130.804.272.712)	(111.750.283.900)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.1	(78.588.473.003)	(2.398.503.856)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		325.389.242	209.229.192.766
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.873.247.618)	(8.732.385.455)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(404.153.634.550)</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		(25.444.532.499)	(22.017.033.159)
22	Thu tiền từ thanh lý TSCĐ/TS dài hạn khác		1.437.226.400	
25	Đầu tư vào các 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>(68.659.553.763)</b>	<b>(21.734.802.584)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền nhận góp vốn của chủ sở hữu			-
33	Tiền vay nhận được		1.359.442.845.449	450.252.338.692
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(641.739.119.964)	(118.767.274.511)
35	Cổ tức chi trả		(233.850.000.000)	
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>483.853.725.485</b>	<b>331.485.064.181</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 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		11.040.537.172	3.336.105.264
60	Tiền đầu năm		8.434.627.090	5.098.521.826
70	Tiền cuối năm	4	19.475.164.262	8.434.627.090



Giang Châu Tuấn  
 Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt  
 Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 2 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Nhóm Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi ("PĐQN").

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

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

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 422 Đường Đào Trí, Khu Phố 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 130 (Ngày 31 tháng 12 năm 2009: 67).

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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty nắm giữ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

## 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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 sẽ này được áp dụng kể từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc Nhóm Công ty hiện đang đánh giá về 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*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty mẹ") và một công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. 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 mẹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**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 Công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Trong trường hợp Công ty mẹ không còn nắm 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 Công ty mẹ vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Số dư của các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán 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 nắm giữ bởi Công ty mẹ 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 Công ty mẹ 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 Công ty mẹ, 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 các chính sách kế toán**

Trong kỳ, 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 việc phân loại lại Quý khen thưởng, phúc lợi trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Thông tư 244 yêu cầu Quý khen thưởng, phúc lợi phải được phân loại như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc vốn chủ sở hữu.

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố và thay đổi này đã làm tăng tổng nợ phải trả của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 1.181.175.118 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009 là 54,422,736 VNĐ) và làm giảm tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng.

**3.2 Tiền**

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

**3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn và có thời hạn
- Chi phí xây dựng 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 QUÝ IV (tiếp theo)  
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

##### *Các quyền sử dụng đất*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

**3.7 Khấu hao và khấu trừ (tiếp theo)**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm	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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa	50 năm
---------	--------

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

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

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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 QUÝ IV (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

**3.11 Chi phí trả trước** (tiếp theo)

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 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.

**3.13 Trích lập trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn một năm với mức trích lập bằng một nửa tháng lương của lương bình quân sáu tháng gần nhất cho mỗi năm làm việc tới thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các hướng dẫn liên quan. Bất cứ sự thay đổi nào trên tài khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.14 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 cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

**3.15 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 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 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu cho thuê*

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

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

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

*Doanh thu bất động sản*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả 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 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 và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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.

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.

**4. TIỀN**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	181.387.626	337.138.584
Tiền gửi ngân hàng	19.293.776.636	8.097.488.506
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.475.164.262</u></b>	<b><u>8.434.627.090</u></b>

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

Các khoản phải thu khách hàng chủ yếu là khoản tiền đợt cuối của Dự án The Everrich I mà Nhóm Công ty sẽ thu sau khi bàn giao Giấy chứng nhận QSH căn hộ; Dự kiến sẽ tiến hành thu vào đầu Quý 2.2011

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khác	1.415.030.571	1.089.641.329
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.415.030.571</u></b>	<b><u>1.089.641.329</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	3.164.830.489.810	3.300.865.557.242
Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.165.390.783.698</u></b>	<b><u>3.301.425.851.130</u></b>

(\*) 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 I		873.348.237.224
Dự án The Everrich II	1.708.269.384.379	1.131.314.735.513
Dự án The Everrich III	1.150.007.194.740	1.082.643.634.505
Dự án Nhà Bè	214.747.771.502	138.250.450.000
Dự án Long Thạnh Mỹ	75.314.863.636	75.308.500.000
Dự án Khu Dân Cư Phan Đình Phùng	16.491.275.553	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.164.830.489.810</u></b>	<b><u>3.300.865.557.242</u></b>

Quyền sử dụng đất của các dự án The Everrich I và The Everrich II đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 14 và 21).

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong năm là 129.624.867.333 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 giữa 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 đất 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, Nhóm Công ty đã bàn giao và ghi nhận toàn bộ doanh thu của Dự Án.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Nhóm Công ty 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 Quyền Sở hữu nhà ở và Tài sản 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, dự án này đã thi công hoàn thành phần móng cọc của giai đoạn 1 gồm các khối A, B, C, D và trong giai đoạn hoàn tất tầng hầm của khối B & C. Ngoài ra, khu nhà mẫu và văn phòng dịch vụ quản lý đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ ngày 18 tháng 09 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**8. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

*(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 tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đã bồi thường tổng cộng hơn 74% diện tích của toàn bộ dự án. Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền.

*(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 tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

*(v) Dự án Long Thạnh Mỹ*

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**9. 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 dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	860.000.000	1.835.866.581	6.839.956.810	9.535.823.391
Mua mới trong kỳ	-	832.657.384	2.310.335.455	3.142.992.839
Thanh lý tài sản	-	-	(1.267.200.000)	(1.267.200.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	860.000.000	2.668.523.965	7.883.092.265	11.411.616.230
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	(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 kỳ	(34.400.004)	(473.933.140)	(607.241.154)	(1.115.574.298)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	(103.015.066)	(1.379.024.007)	(3.005.203.188)	(4.487.242.261)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	791.384.938	494.221.519	4.878.548.971	6.164.155.428
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	756.984.934	1.289.499.958	4.877.889.077	6.924.373.969

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm KT	Phần mềm giữ xe	VNĐ Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	227.634.402.271	17.276.760	-	227.651.679.031
Mua mới trong kỳ			49.893.300	
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	227.634.402.271	17.276.760	49.893.300	227.701.572.331
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	(191.025.465)	(17.276.760)	-	(208.302.225)
Khấu trừ trong kỳ	(2.357.266.905)	-	(5.543.700)	(2.362.810.605)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	(2.548.292.370)	(17.276.760)	(5.543.700)	(2.571.112.830)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	227.443.376.806	-	-	227.443.376.806
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	225.086.109.901	-	44.349.600	225.130.459.501

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 Nhóm Công ty đang thuê 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 trúng đấu giá và được cấp Giấy chứng nhận Quyền Sử Dụng Đất số T-01310 ngày 01 tháng 08 năm 2008 với thời hạn sử dụng 50 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	30.681.310.668	21.655.972.986
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
Tòa nhà Văn phòng An Dương Vương Q5	827.900.000	-
Khác	470.702.806	32.555.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.523.628.780</b>	<b>58.000.729.454</b>

Trong đó, chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong năm là 12.007.178.521 VNĐ (Năm 2009: 10.711.979.167 VNĐ).

**12. 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.

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 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.

Vào tháng 12 năm 2010 Nhóm Công ty có ký hợp đồng mua bán với Khách hàng phần diện tích tầng trệt nằm trong khu Trung tâm thương mại của Dự án. Công ty Phát Đạt đã bàn giao phần diện tích trên cho khách hàng vào cuối tháng 12 năm 2010.

Như vậy, tổng giá trị của Bất động sản đầu tư sẽ giảm tương ứng với phần diện tích đã bán cho khách hàng vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

***Đầu tư vào Công ty liên kết***

Vào ngày kết thúc kỳ báo cáo, Công ty đã đầu tư cho Công ty CP Phát Triển BĐS Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD) số tiền: **45.000.000.000 VNĐ**

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.

Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bấtđộng sản; Nuôi trồng thủy sản; khai thác đá; Xây dựng công trình....

**14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ cho Dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và 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>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**15. VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ các cá nhân (i)	260.025.810.000	407.170.550.000
Vay từ ngân hàng (ii)	-	75.000.000.000
Trái phiếu (iii)	121.200.000.000	33.040.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	22.500.000.000	252.478.688.642
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>403.725.810.000</b>	<b>767.689.238.642</b>

*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:

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

### 15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

#### i. Vay từ các cá nhân (tiếp theo)

Hợp đồng vay	Phụ lục hợp đồng kèm theo	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn vay	Lãi suất (Tháng)
HĐ số 07/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 07 ngày 01 tháng 11 năm 2010	50.127.800.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 09/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 07 ngày 01 tháng 11 năm 2010	38.566.600.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 06/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 07 ngày 01 tháng 11 năm 2010	37.420.210.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 08/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 07 ngày 01 tháng 11 năm 2010	25.077.200.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 21/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	PL 03 ngày 01 tháng 11 năm 2010	6.000.000.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 12/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 07 ngày 01 tháng 11 năm 2010	19.000.000.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 22/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	PL 03 ngày 01 tháng 11 năm 2010	7.000.000.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 25/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	PL 03 ngày 01 tháng 11 năm 2010	18.000.000.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 14/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 07 ngày 01 tháng 11 năm 2010	17.988.000.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 13/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 07 ngày 01 tháng 11 năm 2010	15.000.000.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 15/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 07 ngày 01 tháng 11 năm 2010	10.000.000.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 16/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 07 ngày 01 tháng 11 năm 2010	10.000.000.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
HĐ số 10/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 07 ngày 01 tháng 11 năm 2010	5.846.000.000	12 tháng từ ngày 1 tháng 11 năm 2010	1,125%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>260.025.810.000</b>		

#### ii. Trái phiếu:

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010, Nhóm Công ty đã phát hành 121.200.000.000 VND trái phiếu có thể chuyển đổi sang quyền mua căn hộ xây dựng từ Dự án The EverRich II trong vòng 12 tháng kể từ ngày phát hành; Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, nếu khách hàng chưa thực hiện quyền mua căn hộ thì xem như không thực hiện quyền này và sẽ nhận lãi với mức lãi suất là 16,5% một năm; Mệnh giá và lãi Trái phiếu sẽ nhận 01 lần khi đến hạn.

Tuy nhiên, có 01 Trái phiếu Mệnh giá 1.200.000.000 VND Trái chủ chưa quyết định hưởng quyền mua căn hộ hay nhận lại tiền gốc Trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Số dư này thể hiện số tiền Nhóm Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án The Everich 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 24)	72.621.787.867	31.114.288.023
Thuế giá trị gia tăng	2.491.225.586	9.608.447.288
Thuế thu nhập cá nhân	6.713.884.320	94.609.825
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.826.897.773</u></b>	<b><u>40.817.345.136</u></b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trích trước cho các dự án	46.450.623.388	113.811.910.590
Các khoản khác	2.744.570.074	1.224.637.450
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.195.193.462</u></b>	<b><u>115.036.548.040</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền nhận góp vốn cho Dự án Nhà Bè	28.000.000.000	
Chi phí bảo trì nhận trước	16.089.716.285	11.006.937.331
Các khoản đặt cọc	1.417.952.772	3.971.896.487
Lãi phát hành Trái phiếu	14.025.625.000	-
Khác	12.526.174.803	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>72.059.468.860</u></b>	<b><u>14.978.833.818</u></b>

**20. PHẢI TRẢ DÀI HẠN NGƯỜI BÁN**

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	9.407.025.224	27.030.839.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	620.688.774.091	443.000.308.606
Trái phiếu không chuyển đổi (i)	274.000.000.000	
Trái phiếu chuyển đổi (i)	475.000.000.000	75.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.369.688.774.091</b>	<b>518.000.308.606</b>
<i>Trong đó</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)	22.500.000.000	252.478.688.642
Nợ dài hạn	1.347.188.774.091	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 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/Trái phiếu thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Đông Á.

*ii. Trái phiếu không chuyển đổi kèm theo quyền mua căn hộ Dự án The EverRich II*

Nhóm công ty đã phát hành Trái phiếu không chuyển đổi kèm theo quyền mua căn hộ thuộc Dự án The EverRich II với tổng giá trị 274.000.000.000 VNĐ cho đơn vị và cá nhân bên ngoài. Thời hạn của Trái phiếu là 02 năm kể từ ngày phát hành. Mệnh giá Trái phiếu là 1.000.000.000 VNĐ/Trái phiếu.

*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 nhằm mục đích tài trợ vốn chủ yếu cho việc xây dựng các dự án bao gồm The EverRich II, The EverRich III, xây dựng khu nghỉ dưỡng Cam Ranh và Khu Resort & Spa Marriott Hội An với chi tiết của các khoản vay này như sau:

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

### 22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ VND	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	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm; Từ ngày 03/12/2010 áp dụng mức lãi suất 17%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3015/12 ngày 13 tháng 2 năm 2009	82,000,000,000	4 năm kể từ ngày 13 tháng 2 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 13 tháng 2 năm 2012	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 3.6%/năm (từ 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng 10,000 m <sup>2</sup> đất tọa lạc tại đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H.3492/12 ngày 18 tháng 6 năm 2010	65,976,000,000	2 năm kể từ ngày 18 tháng 6 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 7 năm 2011	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm; Từ ngày 03/12/2010 áp dụng mức lãi suất 17%/năm	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 23 tháng 6 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. Từ ngày 03/12/2010 áp dụng mức lãi suất 17%/năm	Quyền sử dụng đất của 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 2 năm 2012	12.75% cho năm đầu tiên và lãi suất tiền gửi 12 tháng + 3.6% cho các năm sau. Từ ngày 03/12/2010 áp dụng mức lãi suất 17%/năm	Quyền sử dụng 248 m <sup>2</sup> đất tại Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Tân Phú, 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 8 năm 2015	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm; Từ ngày 03/12/2010 áp dụng mức lãi suất 17%/năm	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 9 năm 2015	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm; Từ ngày 03/12/2010 áp dụng mức lãi suất 17%/năm	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 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2015	Lãi suất tiền gửi 19.2%/năm	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 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng đất tại Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>620,688,774,091</b>			

Mục đích của các khoản vay này là tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án bao gồm II, III và xây dựng Khu Resort & Spa Marriott Hội An.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 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	VND Tổng cộng
<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
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
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)	-
Sử dụng các quỹ	-	-	-	-	(606.250.000)	(606.250.000)
Số dư 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	-	-	-	-	327.517.189.921	327.517.189.921
Cổ tức chi trả	-	-	-	-	(233.850.000.000)	(233.850.000.000)
Phân phối các quỹ	-	-	14.648.000.000	7.324.000.000	(21.972.000.000)	-
Sử dụng các quỹ	-	-	-	-	(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	222.926.397.075	1.560.717.981.151

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 23.2 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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>130.200.000</i>	<i>130.200.000</i>

## 24. DOANH THU

### 24.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.573.560.275.697</b>	<b>491.939.915.651</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán bất động sản</i>	<i>1.567.099.466.512</i>	<i>489.859.527.766</i>
<i>Doanh thu cho thuê</i>	<i>1.866.433.829</i>	<i>1.233.928.831</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>4.594.375.356</i>	<i>846.459.054</i>
<b>Hàng bán bị trả lại</b>		-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>1.573.560.275.697</b>	<b>491.939.915.651</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ bán bất động sản</i>	<i>1.567.099.466.512</i>	<i>489.859.527.766</i>
<i>Doanh thu cho thuê</i>	<i>1.866.433.829</i>	<i>1.233.928.831</i>
<i>Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>4.594.375.356</i>	<i>846.459.054</i>

### 24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

## 25. THU NHẬP KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãi trả chậm	67.070.000	708.806.000
Tiền phạt hợp đồng nhận được		236.357.568
Thanh lý tài sản cố định	781.818.182	
Thu nhập khác	1.008.485.703	1.282.775.460
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.857.373.885</b>	<b>2.227.939.028</b>

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

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

## 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>438.242.265.173</b>	<b>177.395.233.749</b>
<b>Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chi phí không được khấu trừ	5.049.744.782	437.391.410
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	<b>443.292.009.955</b>	<b>177.832.625.159</b>
<b>Thuế TNDN phải nộp ước tính</b>	<b>110.834.601.682</b>	<b>44.466.489.615</b>
Thuế TNDN được giảm theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC		(13.339.946.885)
Thuế TNDN hoãn lại	9.002.186.185	-
Thuế TNDN phải nộp	119.836.787.867	31.126.542.730
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	31.114.288.023	2.386.249.149
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu của năm trước		-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(78.329.288.023)	(2.398.503.856)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>72.621.787.867</b>	<b>31.114.288.023</b>

### 26.2 Thuế TNDN hoãn lại

Đến ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty đã ghi nhận doanh thu và trích trước một phần chi phí của Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi. Do đó phát sinh khoản thuế thu nhập hoãn lại.

### 26.3 Lỗi chuyển sang các năm sau

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty không phát sinh khoản lỗi phải kết chuyển qua năm sau.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV (tiếp theo)  
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

## 27. CÁC CAM KẾT

### 27.1 Cam kết thuê hoạt động

Trong năm 2010 Nhóm Công ty đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động.  
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Văn phòng chính Công ty đã chuyển về Địa chỉ 422 Đường  
Đào Trí, Khu Phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dưới 1 năm		3.982.902.000
Từ 1 đến 5 năm		15.931.608.000
Trên 5 năm		18.586.876.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>38.501.386.000</b>

### 27.2 Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền 329.937.907.125 VNĐ chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

### 27.3 Cam kết góp vốn đầu tư

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Nhóm Công ty Phát Đạt đã góp vốn vào Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động Sản Phát Đạt Ánh Dương số tiền 45.000.000.000 đồng (*Bốn mươi lăm tỷ đồng chẵn*) chiếm 28.41% tỷ lệ tổng số vốn 158.400.000.000 đồng mà Nhóm Công ty đã cam 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.

## 28. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU SO SÁNH

Như đã nêu tại Thuyết minh 3.1, số liệu so sánh được trình bày lại theo Thông tư 244. Theo đó, tài khoản Quý khen thưởng phúc lợi được phân loại lại như một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý IV năm 2010, khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, tổng nợ phải trả của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 tăng lên một khoản là 54.422.736 VNĐ và tổng vốn chủ sở hữu giảm đi một khoản tương tự. Chi tiết của việc trình bày lại được thể hiện như sau:

Mã số	Khoản mục	Theo số đã trình bày trước đây		Số được trình bày lại
		VNĐ	Điều chỉnh VNĐ	
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009</b>				
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>2.268.141.185.811</b>	<b>54.422.736</b>	<b>2.268.195.608.547</b>
323	Quý khen thưởng, phúc lợi	-	54.422.736	54.422.736
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.472.105.213.966</b>	<b>(54.422.736)</b>	<b>1.472.050.791.230</b>
431	Quý khen thưởng, phúc lợi	54.422.736	(54.422.736)	-

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

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

## 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 11 tháng 2 năm 2011

THE  
EVER RICH

940 B. 3 Thang 2 Street, Ward 15, District 11, HCMC  
Tel: (84 8) 8641 595 - Fax: (84 8) 8641 598  
Email: [info@phatdat.com.vn](mailto:info@phatdat.com.vn)  
[www.phatdat.com.vn](http://www.phatdat.com.vn)