



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
RIÊNG
QUÝ IV NĂM 2010**

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

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các Báo cáo tài chính riêng Quý 4 kết thúc vào

Ngày 31 tháng 12 năm 2010.

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 28

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán riêng Quý 4 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 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

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

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, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế trong kỳ	329.707.718.507	146.484.415.730
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào cuối kỳ	225.322.377.767	156.436.659.260
Cổ tức đã trả trong kỳ	233.850.000.000	-

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt

Chủ tịch

Ông Lê Quang Phúc

Thành viên

Ông Đoàn Viết Đại Từ

Thành viên

Bà Trần Thị Hương

Thành viên

Ông Nguyễn Văn Tuấn

Thành viên

Bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2010

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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 riêng.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng kỳ kế toán này, Ban Giám đốc 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính riêng trong kỳ kế toán; và
- lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Giám đốc Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng Quý 4 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng Cho kỳ kế toán 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 21 tháng 01 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.330.589.542.789	3.339.891.549.078
110	I. Tiền	4	19.329.422.103	8.242.627.059
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		145.722.794.847	28.894.670.889
131	1. Phải thu khách hàng	5a	111.433.358.506	9.954.094.002
132	2. Trả trước cho người bán	5b	16.308.885.102	13.256.414.890
135	3. Các khoản phải thu khác	6	18.645.876.402	6.349.487.160
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi	-	(665.325.163)	(665.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	7	3.165.390.783.698	3.301.425.851.130
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		146.542.141	1.328.400.000
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		101.734.724	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ			-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		44.807.417	1.328.400.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		376.241.081.209	322.060.302.805
220	I. Tài sản cố định		189.016.758.850	176.756.140.599
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	118.131.663.325	118.190.922.385
228	Nguyên giá		118.266.726.500	118.216.833.200
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(135.063.175)	(25.910.815)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	63.960.721.556	52.401.062.786
240	II. Bất động sản đầu tư	11	55.902.136.174	58.480.222.506
241	1. Nguyên giá		57.042.996.106	58.480.222.506
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.140.859.932)	-
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	75.000.000.000	30.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		30.000.000.000	30.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		45.000.000.000	
260	III. Tài sản dài hạn khác		56.322.186.185	56.823.939.700
261	1. Chi phí trả trước dài hạn			1.495.739.700
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		9.002.186.185	
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	55.328.200.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.706.830.623.998	3.661.951.851.883


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ IV (tiếp theo)
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.143.716.662.155	2.189.695.608.547
310	I. Nợ ngắn hạn		865.167.712.840	1.840.772.864.024
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	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	15	167.353.269.372	886.560.591.166
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	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	17	49.195.193.462	115.036.548.040
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	72.059.468.860	14.978.833.818
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.1	1.181.175.118	54.422.736
330	II. Nợ dài hạn		1.278.548.949.315	348.922.744.523
331	1. Phải trả dài hạn người bán	19	-	134.392.760.000
333	2. Phải trả dài hạn khác	20	9.407.025.224	27.030.839.559
334	3. Vay và nợ dài hạn	21	1.268.688.774.091	187.021.619.964
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		453.150.000	477.525.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22.1	1.563.113.961.843	1.472.256.243.336
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.563.113.961.843	1.472.256.243.336
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.861.334.076	1.213.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		7.930.250.000	606.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		225.322.377.767	156.436.659.260
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.706.830.623.998	3.661.951.851.883



Giang Châu Tuấn
 Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 01 năm 2011


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ IV
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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	23	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	23	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		127.847.425	72.056.042	344.342.126	298.505.018
22	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(949.731.693)		(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		(17.801.791.394)	(13.136.481.156)	(40.618.083.926)	(23.583.635.118)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		219.002.886.942	184.797.743.558	440.710.007.735	175.383.019.432
31	11. Thu nhập khác		509.106.137	750.541.162	1.857.373.885	2.227.939.028
32	12. Chi phí khác		(853.999.700)		(2.025.061.431)	
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(344.893.563)	750.541.162	(167.687.546)	2.227.939.028
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		218.657.993.379	185.548.284.720	440.542.320.189	177.610.958.460
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(63.947.089.728)	(31.126.542.730)	(119.836.787.867)	(31.126.542.730)
52	17. Thuế TNDN hoãn lại	25.2	9.002.186.185		9.002.186.185	
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		163.713.089.836	154.421.741.990	329.707.718.507	146.484.415.730



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Ngày 21 tháng 01 năm 2011

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám Đốc

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		440.542.320.189	177.610.958.460
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		2.365.586.590	1.383.991.785
03	Các khoản dự phòng			665.325.163
05	Lãi tiền gửi		(343.704.152)	(279.402.876)
06	Chi phí lãi vay	24	3.242.584.958	
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		445.806.787.585	179.380.872.532
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(119.832.720.617)	44.411.120.492
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		219.012.122.205	(236.035.693.035)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(806.057.739.123)	(388.382.783.638)
12	Tăng chi phí trả trước		1.394.004.976	2.065.468.761
13	Tiền lãi vay đã trả		(86.350.069.552)	(106.150.617.232)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(78.588.473.003)	(2.398.503.856)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		12.296.389.242	209.229.192.766
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.873.247.618)	(8.732.385.455)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(416.192.945.905)	(306.613.328.665)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(13.354.915.088)	(22.007.033.159)
22	Thu tiền từ thanh lý tài sản cố định/tài sản 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		343.704.152	279.402.876
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(56.573.984.536)	(21.727.630.283)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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)
37	Cổ tức đã trả cho các chủ sở hữu	22.1	(233.850.000.000)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		483.853.725.485	331.485.064.181

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ IV (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		11.086.795.044	3.144.105.233
60	Tiền đầu năm		8.242.627.059	5.098.521.826
70	Tiền cuối năm	4	19.329.422.103	8.242.627.059



 Giang Châu Tuấn
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 01 năm 2011

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

<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, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 126 người (ngày 31 tháng 12 năm 2009: 65).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm 2010, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng năm 2010 và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng năm 2010 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 riêng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010. Thông tư sẽ này được áp dụng kể từ năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính riêng của Công ty trong tương lai.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán

Trong kỳ, Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Công ty là việc phân loại lại Quý khen thưởng, phúc lợi trên Bảng cân đối kế toán riêng. 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 riêng 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 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

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

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

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng 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 riêng.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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 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 RIÊNG 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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng của kỳ báo cáo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.12 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 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 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 riêng.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng 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.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu 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,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc Công ty được đảm bảo một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

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

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro 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.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 hoãn lại

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

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.

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

4. TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	45.187.626	154.138.584
Tiền gửi ngân hàng	19.284.234.477	8.088.488.475
TỔNG CỘNG	19.329.422.103	8.242.627.059

5.a PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Các khoản phải thu khách hàng chủ yếu là khoản tiền đợt cuối của Dự án The Everrich I mà 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

5.b TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ công ty liên quan (Thuyết minh số 26)	17.230.845.831	5.259.845.831
Khác	1.415.030.571	1.089.641.329
TỔNG CỘNG	18.645.876.402	6.349.487.160

7. 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
TỔNG CỘNG	3.165.390.783.698	3.301.425.851.130

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Everrich 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	
TỔNG CỘNG	3.164.830.489.810	3.300.865.557.242

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

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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 kỳ là 144.012.663.406 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 này được xây dựng trên phần diện tích 10.000m², bao gồm hai (2) tầng hầm, khối bệ trung tâm thương mại 5 tầng và phía 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, Công ty đã bàn giao và ghi nhận toàn bộ doanh thu toàn bộ của Dự án.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã hoàn công Công trình và được Sở tài nguyên và Môi trường Tp. HCM cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 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. 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.

(iii) Dự án The Everrich III

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Công ty đã bồi thường tổng cộng hơn 74% diện tích của toàn bộ dự án. 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 31 tháng 12 năm 2010, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(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 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

B09a-DN

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số 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
Giá trị khấu hao lũy kế:				
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)
Giá trị còn lại:				
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 RIÊNG QUÝ IV (tiếp theo)
 Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

				VNĐ
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm KT	Phần mềm giữ xe	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	118.199.556.440	17.276.760		118.216.833.200
Mua mới trong kỳ			49.893.300	
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	118.199.556.440	17.276.760	49.893.300	118.266.726.500
Giá trị khấu trừ lũy kế:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	(8.634.055)	(17.276.760)		(25.910.815)
Khấu trừ trong kỳ	(103.608.660)	-	(5.543.700)	(109.152.360)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	(112.242.715)	(17.276.760)	(5.543.700)	(135.063.175)
Giá trị còn lại:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	118.190.922.385	-	-	118.190.922.385
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	118.087.313.725	-	44.349.600	118.131.663.325

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

- i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 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 đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009;

10. 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
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
TỔNG CỘNG	63.960.721.556	52.401.062.786

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2010. Tuy nhiên, với tình hình hiện tại của thị trường bất động sản, Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Vào tháng 12 năm 2010 Công ty có đã 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.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào Công ty con

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

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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, PĐQN vẫn đang trong giai đoạn trước hoạt động.

12.2 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 bất động sản; Nuôi trồng thủy sản; khai thác đá; Xây dựng công trình....

Văn phòng đăng ký của PĐAD tọa lạc tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

13. 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
TỔNG CỘNG	<u>47.320.000.000</u>	<u>55.328.200.000</u>

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
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 21)	22.500.000.000	252.478.688.642
TỔNG CỘNG	<u>403.725.810.000</u>	<u>767.689.238.642</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

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

14. VAY NGẮN 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 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	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%
TỔNG CỘNG		260.025.810.000		

ii. Trái phiếu

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã phát hành 121.200.000.000 VNĐ trái phiếu có thể được 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 trái phiếu sẽ nhận 01 lần khi đến hạn.

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án The 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 25)	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
TỔNG CỘNG	<u>81.826.897.773</u>	<u>40.817.345.136</u>

17. 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
TỔNG CỘNG	<u>49.195.193.462</u>	<u>115.036.548.040</u>

18. 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
Lãi phát hành trái phiếu	14.025.625.000	-
Các khoản đặt cọc	1.417.952.772	3.971.896.487
Khác	12.526.174.803	-
TỔNG CỘNG	<u>72.059.468.860</u>	<u>14.978.833.818</u>

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng của Dự án The Everich II	9.407.025.224	27.030.839.559

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

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

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu chuyển đổi (i)	475.000.000.000	75.000.000.000
Trái phiếu không chuyển đổi (ii)	274.000.000.000	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (iii)	542.188.774.091	364.500.308.606
	-	-
TỔNG CỘNG	1.291.188.774.091	439.500.308.606
<i>Trong đó</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)</i>	22.500.000.000	252.478.688.642
<i>Nợ dài hạn</i>	1.268.688.774.091	187.021.619.964

i. Trái phiếu chuyển đổi

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

-chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The Everrich II trong vòng 6 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc

-chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông với tỷ lệ 1 trái phiếu với mệnh giá 10.000.000 VNĐ cho 400 cổ phiếu và thời điểm chuyển đổi sẽ bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2010; 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.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã phát hành 475.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá là 10.000.000 VNĐ thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Đông Á.

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

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.

Nếu trái phiếu không thực hiện quyền mua căn hộ sẽ nhận lãi với mức lãi suất là 14,5% một năm.

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, III và xây dựng khu nghỉ dưỡng Cam Ranh với chi tiết của các khoản vay này như sau:

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

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

B09a-DN

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 2 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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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.
TỔNG CỘNG	542.188.774.091			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009						
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2008	1.302.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.378.077.606	1.326.378.077.606
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	146.484.415.730	146.484.415.730
Phân phối các quỹ	-	-	1.213.334.076	606.250.000	(1.819.584.076)	-
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(606.250.000)	(606.250.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.436.659.260	1.472.256.243.336
Cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010						
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.436.659.260	1.472.256.243.336
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	329.707.718.507	329.707.718.507
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)	-
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	225.322.377.767	1.563.113.961.843

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 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>	130.200.000	130.200.000

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

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

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	3.197.851.858	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	837.711.791	36.263.125
TỔNG CỘNG	4.035.563.649	36.263.125

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4 năm 2010 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4 năm 2010:

VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	440.542.320.189	177,610,958,460
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không được khấu trừ	2,796,086,539	255,000,000
Thu nhập (lỗ) chịu thuế ước tính	443.338.406.728	177,865,958,460
Thuế TNDN phải nộp ước tính	110.834.601.682	44,466,489,615
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 kỳ	31,114,288,023	2,386,249,149
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-78,329,288,023	-2,398,503,856
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	72.621.787.867	31,114,288,023

25.2 Thuế TNDN hoãn lại

Đến ngày kết thúc kỳ kế toán, 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.

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	17.230.845.831

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản phải thu 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>
Phải thu khác:			
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	<u>17.230.845.831</u>

27. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Trong năm 2010 Công ty thuê văn phòng làm việc tại 126 (lầu 6) Hùng Vương Plaza, Hùng Vương, Phường 12, Quận 5 theo hợp đồng thuê hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty đã di dời trụ sở văn phòng chính về Địa chỉ 422 Đường Đào Trí, Khu Phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.

		VNĐ	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm			3.982.902.000
Từ 1 đến 5 năm			15.931.608.000
Trên 5 năm			18.586.876.000
TỔNG CỘNG			<u>38.501.386.000</u>

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 324.087.907.125 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 67.413.749.043 VNĐ) là chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các Dự án của Công ty.

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

27. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết góp vốn đầu tư

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty Phát Đạt đã chuyển tiền 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 Công ty Phát Đạt cam kết sẽ góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, 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 Quỹ khen thưởng phúc lợi được phân loại lại như một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng mười một tháng đầu 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 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	Điều chỉnh	Số được
		bày trước đây		trình bày lại
		VNĐ	VNĐ	VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009				
300	NỢ PHẢI TRẢ	2.268.141.185.811	54.422.736	2.268.195.608.547
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	54.422.736	54.422.736
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.472.105.213.966	(54.422.736)	1.472.050.791.230
431	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	54.422.736	(54.422.736)	-

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 riêng của kỳ báo cáo này.



 Giang Châu Tuấn
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Văn Đạt
 Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 01 năm 2011