



**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 đã được kiểm toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ernst & Young

 **ERNST & YOUNG**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	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 - 31

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 7 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 4 năm 2007

24 tháng 5 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 1 năm 2008

29 tháng 2 năm 2008

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

27 tháng 8 năm 2009

4 tháng 12 năm 2009

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 Lầu 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, Phường 12, Quận 5, 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 2009, 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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, PĐQN vẫn đang trong giai đoạn trước hoạt động.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm	146.268.691.019	12.125.834.076
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào cuối năm	156.231.207.154	12.378.077.606

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	bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2009
Ông Lê Công Định	Thành viên	từ nhiệm ngày 9 tháng 6 năm 2009

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.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Nhóm Công ty.

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 của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, 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 31 tháng 3 năm 2010

Số tham chiếu: 60822566/14133858

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và công ty con ("Nhóm Công ty"), và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày từ trang 5 đến trang 31 (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất"). Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Nhóm Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo kiểm toán ngày 24 tháng 3 năm 2009, đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Nhóm Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



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

Maria Cristina M. Calimbas

Maria Cristina M. Calimbas
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: N.1073/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2010

Mai Viết Hùng Trân

Mai Viết Hùng Trân
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: D.0048/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.334.823.703.278	2.987.500.258.024
110	I. Tiền	4	8.434.627.090	5.098.521.826
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		23.634.825.058	41.807.349.686
131	1. Phải thu khách hàng		9.954.094.002	356.217.385
132	2. Trả trước cho người bán	5	13.256.414.890	23.272.291.513
135	3. Các khoản phải thu khác	6	1.089.641.329	18.178.840.788
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(665.325.163)	-
140	III. Hàng tồn kho	7	3.301.425.851.130	2.909.020.165.278
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.328.400.000	31.574.221.234
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	31.238.921.027
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		1.328.400.000	335.300.207
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		406.912.423.894	312.319.940.811
220	I. Tài sản cố định		291.608.261.688	260.445.632.557
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	6.164.155.428	6.315.008.926
222	Nguyên giá		9.535.823.391	8.317.084.535
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.371.667.963)	(2.002.075.609)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	227.443.376.806	113.145.765.376
228	Nguyên giá		227.651.679.031	113.157.276.760
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(208.302.225)	(11.511.384)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	58.000.729.454	140.984.858.255
240	II. Bất động sản đầu tư	11	58.480.222.506	-
241	1. Nguyên giá		58.480.222.506	-
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		-	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		56.823.939.700	51.874.308.254
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.495.739.700	4.554.308.254
268	2. Tài sản dài hạn khác	12	55.328.200.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.741.736.127.172	3.299.820.198.835

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.268.141.185.811	1.973.269.763.038
310	I. Nợ ngắn hạn		1.840.718.441.288	1.015.717.549.119
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	13	767.689.238.642	525.937.824.511
312	2. Phải trả người bán		15.142.845.486	11.556.813.304
313	3. Người mua trả tiền trước	14	886.560.591.166	462.906.258.806
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	40.817.345.136	2.449.693.298
315	5. Phải trả người lao động		493.039.000	298.488.000
316	6. Chi phí phải trả	16	115.036.548.040	67.952.000
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	14.978.833.818	12.500.519.200
330	II. Nợ dài hạn		427.422.744.523	957.552.213.919
331	1. Phải trả dài hạn người bán	18	134.392.760.000	-
333	2. Phải trả dài hạn khác	19	27.030.839.559	781.764.244.005
334	3. Vay và nợ dài hạn	20	265.521.619.964	175.787.969.914
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		477.525.000	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21.1	1.472.105.213.966	1.326.550.435.797
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.472.050.791.230	1.326.378.077.606
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		1.213.334.076	-
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		606.250.000	-
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		156.231.207.154	12.378.077.606
430	II. Quỹ khác		54.422.736	172.358.191
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		54.422.736	172.358.191
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		1.489.727.395	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.741.736.127.172	3.299.820.198.835



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	491.939.915.651	36.066.925.552
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần	22.1	491.939.915.651	36.066.925.552
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(287.277.995.551)	(6.715.357.720)
20	5. Lợi nhuận gộp		204.661.920.100	29.351.567.832
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	301.332.717	1.849.255.657
22	7. Chi phí tài chính		(36.263.125)	(1.222.426.503)
24	8. Chi phí bán hàng		(5.957.507.443)	(2.196.185.225)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(23.619.796.118)	(13.348.237.970)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		175.349.686.131	14.433.973.791
31	11. Thu nhập khác	23	2.227.939.028	889.115.490
32	12. Chi phí khác		(182.391.410)	(682.368.596)
40	13. Lợi nhuận khác		2.045.547.618	206.746.894
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		177.395.233.749	14.640.720.685
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(31.126.542.730)	(2.514.886.609)
52	17. Thuế TNDN hoãn lại	24.2	-	-
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế		146.268.691.019	12.125.834.076
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(10.272.605)	-
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		146.278.963.624	12.125.834.076
80	19. Lãi trên cổ phiếu	21.3		
	- Lãi cơ bản		1.123	98
	- Lãi suy giảm		1.098	98



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		177.395.233.749	14.640.720.685
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9	1.566.383.195	1.357.774.181
03	Các khoản dự phòng		665.325.163	-
05	Lãi tiền gửi	22.2	(282.230.575)	(1.824.661.543)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		179.344.711.532	14.173.833.323
09	Giảm các khoản phải thu		48.746.120.492	726.454.903.143
10	Tăng hàng tồn kho		(236.035.693.035)	(2.236.445.158.027)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(386.882.783.638)	146.982.529.726
12	Giảm chi phí trả trước		2.065.468.761	4.060.189.481
13	Tiền lãi vay đã trả		(111.750.283.900)	(70.838.132.429)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.1	(2.398.503.856)	(806.041.234)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		209.229.192.766	270.459.395.857
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.732.385.455)	(877.642.727)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(306.414.156.333)	(1.146.836.122.887)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(22.017.033.159)	(133.040.808.809)
27	Lãi tiền gửi nhận được		282.230.575	1.824.661.543
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(21.734.802.584)	(131.216.147.266)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	650.000.000.000
33	Tiền vay nhận được		450.252.338.692	701.725.794.425
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(118.767.274.511)	(188.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		331.485.064.181	1.163.725.794.425

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.336.105.264	(114.326.475.728)
60	Tiền đầu năm		5.098.521.826	119.424.997.554
70	Tiền cuối năm	4	8.434.627.090	5.098.521.826



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 7 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 4 năm 2007

24 tháng 5 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 1 năm 2008

29 tháng 2 năm 2008

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

27 tháng 8 năm 2009

4 tháng 12 năm 2009

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 Lầu 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 67 (Ngày 31 tháng 12 năm 2008: 52).

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 2009, 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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, PĐQN vẫn đang trong giai đoạn trước hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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 2009. 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 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày mà 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 Tiền

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

3.2 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.

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

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

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 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.

3.13 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.

3.14 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 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 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.

3.16 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	337.138.584	34.895.968
Tiền gửi ngân hàng	8.097.488.506	5.063.625.858
TỔNG CỘNG	8.434.627.090	5.098.521.826

5. 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 I và The Everrich II.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng đầu vào, chưa kê khai khấu trừ	-	12.528.321.934
Khác	1.089.641.329	5.650.518.854
TỔNG CỘNG	1.089.641.329	18.178.840.788

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	3.300.865.557.242	2.909.020.165.278
Hàng hóa	560.293.888	-
TỔNG CỘNG	<u>3.301.425.851.130</u>	<u>2.909.020.165.278</u>

(*) 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	759.074.606.448
Dự án The Everrich II	1.131.314.735.513	882.355.053.990
Dự án The Everrich III	1.082.643.634.505	1.042.039.154.840
Dự án Nhà Bè	138.250.450.000	150.242.850.000
Dự án Long Thạnh Mỹ	75.308.500.000	75.308.500.000
TỔNG CỘNG	<u>3.300.865.557.242</u>	<u>2.909.020.165.278</u>

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 101.038.304.733 VNĐ (Năm 2008: 59.387.599.097 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

(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 10.000 m², bao gồm hai (2) tầng hầm, khối bệ trung tâm thương mại 5 tầng và trên khối bệ là 2 tháp cao 25 tầng với 350 căn hộ cao cấp, Penthouse và văn phòng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, phần căn hộ cao cấp, penthouse và văn phòng đang trong giai đoạn hoàn thiện các công đoạn cuối cùng và dự kiến sẽ được bàn giao cho khách hàng vào đầu năm 2010.

(ii) Dự án The Everrich II

Dự án này tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đã bồi thường tổng cộng khoảng 98,6% diện tích của toàn bộ dự án. Đồng thời, Nhóm Công ty cũng đã nhận được quyết định giao đất cho dự án này từ Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và dự kiến sẽ triển khai xây dựng vào đầu năm 2010.

(iii) Dự án The Everrich III

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đã bồi thường tổng cộng khoảng 74% diện tích của toàn bộ dự án. Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá:				VNĐ
Số đầu năm	860.000.000	1.241.429.990	6.215.654.545	8.317.084.535
Mua trong năm	-	594.436.591	624.302.265	1.218.738.856
Số cuối năm	860.000.000	1.835.866.581	6.839.956.810	9.535.823.391
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(34.215.058)	(1.011.663.968)	(956.196.583)	(2.002.075.609)
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(329.981.094)	(1.005.211.256)	(1.369.592.354)
Số cuối năm	(68.615.062)	(1.341.645.062)	(1.961.407.839)	(3.371.667.963)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	825.784.942	229.766.022	5.259.457.962	6.315.008.926
Số cuối năm	791.384.938	494.221.519	4.878.548.971	6.164.155.428
Trong đó:				
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 20)	860.000.000	-	-	860.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	113.140.000.000	17.276.760	113.157.276.760
Tăng trong năm	114.494.402.271	-	114.494.402.271
<i>Trong đó:</i>			
<i>Mua trong năm</i>	5.059.556.440	-	5.059.556.440
<i>Đầu tư XD CB hoàn thành</i>	109.434.845.831	-	109.434.845.831
Số cuối năm	227.634.402.271	17.276.760	227.651.679.031
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm	-	(11.511.384)	(11.511.384)
Khấu trừ trong năm	(191.025.465)	(5.765.376)	(196.790.841)
Số cuối năm	(191.025.465)	(17.276.760)	(208.302.225)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	113.140.000.000	5.765.376	113.145.765.376
Số cuối năm	227.443.376.806	-	227.443.376.806
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 20)</i>	205.540.000.000	-	205.540.000.000

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 đang thuê với thời hạn 50 năm kể từ ngày 29 tháng 2 năm 2008.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	25.000.000.000
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	21.655.972.986	11.672.324.923
Khu nghỉ dưỡng Hội An	5.599.666.668	104.312.533.332
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	712.534.200	-
Khác	32.555.600	-
TỔNG CỘNG	<u>58.000.729.454</u>	<u>140.984.858.255</u>

Trong đó, chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong năm là 10.711.979.167 VNĐ (Năm 2008: 11.450.533.332 VNĐ).

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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 2009. 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.

12. 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>55.328.200.000</u>	<u>47.320.000.000</u>

13. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ các cá nhân (i)	407.170.550.000	407.170.550.000
Vay từ ngân hàng (ii)	75.000.000.000	-
Trái phiếu (iii)	33.040.000.000	73.800.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	252.478.688.642	44.967.274.511
TỔNG CỘNG	<u>767.689.238.642</u>	<u>525.937.824.511</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. 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 Nhóm Công ty, bao gồm dự án The Everrich II và The Everrich III tọa lạc lần lượt tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, và Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết của các khoản vay từ các cá nhân như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn vay	Lãi suất
Hợp đồng số 7/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	70.290.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 9/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	63.116.600.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 6/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	57.304.910.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 8/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	50.427.200.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 12/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	37.752.740.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 14/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	35.988.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 13/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	31.435.300.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 10/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	19.500.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 15/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	19.188.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 16/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	18.267.800.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
Hợp đồng số 11/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 8 năm 2008	3.900.000.000	12 tháng kể từ ngày 2 tháng 3 năm 2009	1,2%/tháng
TỔNG CỘNG	407.170.550.000		

ii. Vay từ ngân hàng

Vay từ ngân hàng thể hiện khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo hợp đồng vay số H.3446/12 ngày 15 tháng 9 năm 2009 với lãi suất 10,5% mỗi năm và được hoàn trả trong vòng 12 tháng kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2009. Khoản vay này được thế chấp bằng quyền sử dụng khu đất với diện tích 10.000 mét vuông tọa lạc tại đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích của khoản vay là tài trợ vốn cho dự án The Everrich I.

iii. Trái phiếu

Nhóm Công ty đã phát hành trái phiếu với giá trị 33.040.000.000 VNĐ cho công nhân viên của Nhóm Công ty với các mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ hoặc 1.200.000.000 VNĐ với mục đích tài trợ cho việc xây dựng dự án The Everrich II. Các trái phiếu này đều có thể được:

- chuyển sang quyền mua căn hộ xây dựng từ dự án The Everrich II trong vòng 12 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- hoàn trả vào ngày đáo hạn với mệnh giá cộng với tiền lãi với lãi suất là 10,5% một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. 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 I.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 24)	31.114.288.023	2.386.249.149
Thuế giá trị gia tăng	9.608.447.288	-
Thuế thu nhập cá nhân	94.609.825	63.444.149
TỔNG CỘNG	<u>40.817.345.136</u>	<u>2.449.693.298</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trích trước cho các dự án	113.811.910.590	-
Các khoản khác	1.224.637.450	67.952.000
TỔNG CỘNG	<u>115.036.548.040</u>	<u>67.952.000</u>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo trì nhận trước	11.006.937.331	-
Các khoản đặt cọc	3.971.896.487	-
Trả trước từ các bên liên quan	-	12.500.000.000
Khác	-	519.200
TỔNG CỘNG	<u>14.978.833.818</u>	<u>12.500.519.200</u>

18. PHẢI TRẢ DÀI HẠN NGƯỜI BÁN

Phải trả dài hạn người bán thể hiện các khoản phải trả cho các bên thứ ba liên quan đến việc mua đất cho các dự án của Nhóm Công ty, chủ yếu là dự án The Everich II và III.

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	<u>27.030.839.559</u>	<u>781.764.244.005</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	443.000.308.606	220.755.244.425
Trái phiếu chuyển đổi (i)	75.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	518.000.308.606	220.755.244.425
<i>Trong đó</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)</i>	252.478.688.642	44.967.274.511
<i>Nợ dài hạn</i>	265.521.619.964	175.787.969.914

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 2009, Nhóm Công ty đã phát hành 75.000.000.000 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

ii Vay dài hạn từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số H.2955/12 ngày 11 tháng 12 năm 2008	169.978.688.642	2 năm kể từ ngày 11 tháng 12 năm 2008 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 11 tháng 3 năm 2010	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 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.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
Hợp đồng vay số H.3359/12 ngày 31 tháng 7 năm 2009	49.521.619.964	19 tháng kể từ ngày 31 tháng 7 năm 2009 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 31 tháng 5 năm 2010	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.2814/12 ngày 23 tháng 6 năm 2008	45.000.000.000	2 năm kể từ ngày 23 tháng 6 năm 2008 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 23 tháng 9 năm 2009	Lãi suất tiền gửi 24 tháng +0,3%/tháng (từ 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng đất và tòa nhà tọa lạc tại 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, 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	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	Quyền sử dụng 248 m ² đất tại Đường Huỳnh Tân Phát, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
TỔNG CỘNG	443.000.308.606			

Mục đích của các khoản vay này là tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án bao gồm The Everrich I, II, III và xây dựng khu nghỉ dưỡng Hội An.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khen thưởng phúc lợi	VNĐ
Năm trước:							
Số đầu năm	550.000.000.000	-	-	-	1.152.243.530	150.000.918	551.302.244.448
Tăng vốn trong năm	752.000.000.000	12.000.000.000	-	-	-	-	764.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	12.125.834.076	-	12.125.834.076
Phân phối các quỹ	-	-	-	-	(900.000.000)	900.000.000	-
Sử dụng các quỹ	-	-	-	-	-	(877.642.727)	(877.642.727)
Số dư cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.378.077.606	172.358.191	1.326.550.435.797
Năm nay:							
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.378.077.606	172.358.191	1.326.550.435.797
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	146.278.963.624	-	146.278.963.624
Phân phối các quỹ	-	-	1.213.334.076	606.250.000	(2.425.834.076)	606.250.000	-
Sử dụng các quỹ	-	-	-	-	-	(724.185.455)	(724.185.455)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.231.207.154	54.422.736	1.472.105.213.966

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

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

21.3 Lãi trên cổ phiếu

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	146.278.963.624	12.125.834.076
Lãi trên trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty đã điều chỉnh do ảnh hưởng của việc suy giảm (VNĐ)	146.278.963.624	12.125.834.076
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi cơ bản trên cổ phiếu (<i>cổ phiếu</i>)	130.200.000	123.933.333
Ảnh hưởng của trái phiếu chuyển đổi (<i>cổ phiếu</i>)	3.000.000	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>cổ phiếu</i>)	133.200.000	123.933.333
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (<i>Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu</i>)	<u>1.123</u>	<u>98</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu</i>)	<u>1.098</u>	<u>98</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	491.939.915.651	36.066.925.552
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán bất động sản</i>	489.859.527.766	34.317.817.110
<i>Doanh thu cho thuê</i>	1.233.928.831	218.825.667
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ khác</i>	846.459.054	1.530.282.775
Hàng bán bị trả lại	-	-
DOANH THU THUẦN	491.939.915.651	36.066.925.552
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ bán bất động sản</i>	489.859.527.766	34.317.817.110
<i>Doanh thu cho thuê</i>	1.233.928.831	218.825.667
<i>Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác</i>	846.459.054	1.530.282.775

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	282.230.575	1.824.661.543
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	19.102.142	24.594.114
TỔNG CỘNG	301.332.717	1.849.255.657

23. THU NHẬP KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãi trả chậm	708.806.000	296.791.075
Tiền phạt hợp đồng nhận được	236.357.568	-
Thu nhập khác	1.282.775.460	592.324.415
TỔNG CỘNG	2.227.939.028	889.115.490

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. 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.

Theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 1 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc giảm và gia hạn nộp thuế TNDN, Công ty và PĐQN đều được giảm 30% thuế TNDN phải nộp của năm 2009.

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.

24.1 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
Lợi nhuận kế toán trước thuế	177.395.233.749	14.640.720.685
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không được khấu trừ	437.391.410	774.214.389
Thu nhập chịu thuế ước tính	177.832.625.159	15.414.935.074
Thuế TNDN phải nộp ước tính	44.466.489.615	4.316.181.821
Thuế TNDN được giảm theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	(13.339.946.885)	(1.924.810.314)
Thuế TNDN phải nộp	31.126.542.730	2.391.371.507
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	2.386.249.149	677.403.774
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu của năm trước	-	123.515.102
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(2.398.503.856)	(806.041.234)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	31.114.288.023	2.386.249.149

24.2 Thuế TNDN hoãn lại

Không có chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa cơ sở tính thuế TNDN và giá trị ghi sổ vào ngày 31 tháng 12 năm 2009. Do đó, Nhóm Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Lỗi chuyển sang các năm sau

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế ước tính là 33.333.301 VNĐ có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

25. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Số tiền thuê cam kết phải trả ít nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	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	-
TỔNG CỘNG	38.501.386.000	-

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

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

26. 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.



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2010

