

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

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh các báo cáo tài chính riêng	10 - 38

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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:

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

11 tháng 12 năm 2004

Điều chỉnh lần 2

16 tháng 11 năm 2005

Điều chỉnh lần 3

11 tháng 7 năm 2006

Điều chỉnh lần 4

19 tháng 12 năm 2006

Điều chỉnh lần 5

23 tháng 4 năm 2007

Điều chỉnh lần 6

24 tháng 5 năm 2007

Điều chỉnh lần 7

29 tháng 11 năm 2007

Điều chỉnh lần 8

23 tháng 1 năm 2008

Điều chỉnh lần 9

29 tháng 2 năm 2008

Điều chỉnh lần 10

29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

27 tháng 8 năm 2009

Điều chỉnh lần 12

4 tháng 12 năm 2009

Điều chỉnh lần 13

4 tháng 5 năm 2010

Điều chỉnh lần 14

13 tháng 9 năm 2010

Điều chỉnh lần 15

22 tháng 10 năm 2010

Điều chỉnh lần 16

3 tháng 11 năm 2010

Điều chỉnh lần 17

28 tháng 1 năm 2011

Điều chỉnh lần 18

11 tháng 8 năm 2011

Điều chỉnh lần 19

22 tháng 9 năm 2011

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban	
Ông Nguyễn Trần Bích Khê	Thành viên	từ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2011
Ông Tạ Ngọc Thành	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2011
Ông Bùi Trí Dũng	Thành viên	

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2011
Ông Trần Vũ Phương	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2011

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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 áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2012

Số tham chiếu: 60822566/15056458

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 các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 38 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán 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 liệu các báo cáo tài chính riêng có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng trình bày rằng Công ty là công ty mẹ với một công ty con và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") được lập theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đã được phát hành riêng rẽ. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo như báo cáo của chúng tôi ngày 30 tháng 3 năm 2012.



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

Mai

Mai Việt Hùng Trần
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: D.0048/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2012



Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số: N.1588/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.337.194.201.268	3.381.530.169.754
110	I. Tiền	4	57.899.577.281	19.329.422.102
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		260.812.896.158	143.728.350.026
131	1. Phải thu khách hàng		128.626.886.604	111.020.978.596
132	2. Trả trước cho người bán	5	88.213.223.415	14.663.994.477
135	3. Các khoản phải thu khác	6	44.725.111.302	18.708.702.116
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(752.325.163)	(665.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	7	4.007.967.675.639	3.218.228.375.601
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		10.514.052.190	244.022.025
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		711.367.576	199.214.608
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.004.921.408	-
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.1	1.688.979.407	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		108.783.799	44.807.417
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		301.131.833.211	368.783.148.187
220	I. Tài sản cố định		186.275.344.695	189.034.593.378
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	3.815.913.805	6.924.373.969
222	Nguyên giá		6.696.495.154	11.411.616.230
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.880.581.349)	(4.487.242.261)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	118.470.365.306	118.131.663.325
228	Nguyên giá		118.860.395.250	118.266.726.500
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(390.029.944)	(135.063.175)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	63.989.065.584	63.978.556.084
240	II. Bất động sản đầu tư	11	14.097.760.786	55.902.136.174
241	1. Nguyên giá		14.685.166.930	57.042.996.106
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(587.406.144)	(1.140.859.932)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	45.000.000.000	75.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	30.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		45.000.000.000	45.000.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		55.758.727.730	48.846.418.635
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	4.543.335.712	1.526.418.635
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.895.392.018	-
268	3. Tài sản dài hạn khác	14	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.638.326.034.479	3.750.313.317.941

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.216.315.722.946	2.186.350.420.856
310	I. Nợ ngắn hạn		697.588.256.129	980.379.218.523
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	319.600.000.000	484.525.810.000
312	2. Phải trả người bán		9.138.081.307	88.880.820.655
313	3. Người mua trả tiền trước	16	232.267.381.091	167.084.467.760
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.217.665.956	66.887.121.850
315	5. Phải trả người lao động		812.309.750	945.077.600
316	6. Chi phí phải trả	18	66.184.540.282	115.170.819.990
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	57.361.579.828	55.703.949.360
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.006.697.915	1.181.151.308
330	II. Nợ dài hạn		2.518.727.466.817	1.205.971.202.333
333	1. Phải trả dài hạn khác	20	297.357.899.817	18.829.278.242
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	2.220.975.000.000	1.186.688.774.091
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		394.567.000	453.150.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.422.010.311.533	1.563.962.897.085
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.422.010.311.533	1.563.962.897.085
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 và phát triển		48.742.334.076	15.861.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		24.371.250.000	7.930.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		34.896.727.457	226.171.313.009
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.638.326.034.479	3.750.313.317.941



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	126.218.873.257	1.573.905.931.385
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(87.537.201.863)	(1.064.278.974.475)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.681.671.394	509.626.956.910
21	4. Doanh thu tài chính	24	24.310.102.919	344.342.126
22	5. Chi phí tài chính	25	(6.004.373.098)	(4.148.011.468)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(5.968.540.436)	(3.310.299.677)
24	6. Chi phí bán hàng		(15.004.818.185)	(28.692.837.866)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(35.708.855.049)	(34.948.452.795)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.273.727.981	442.181.996.907
31	9. Thu nhập khác	26	2.233.004.383	1.914.166.744
32	10. Chi phí khác	26	(1.971.766.491)	(1.765.876.451)
40	11. Lợi nhuận khác	26	261.237.892	148.290.293
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		6.534.965.873	442.330.287.200
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(6.046.693.443)	(111.217.633.451)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.2	3.895.392.018	-
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		4.383.664.448	331.112.653.749



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		6.534.965.873	442.330.287.200
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8,9,11	3.120.832.634	2.955.135.737
03	Các khoản dự phòng		87.000.000	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	24	(14.548.469)	(637.974)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(52.428.584.101)	(6.135.426.314)
06	Chi phí lãi vay	25	5.968.540.436	3.310.299.677
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(36.731.793.627)	442.459.658.326
09	Tăng các khoản phải thu		(111.474.550.522)	(114.833.679.137)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(270.668.904.942)	226.400.507.111
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		88.921.580.635	(845.087.612.892)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(3.529.070.045)	1.053.699.040
13	Tiền lãi vay đã trả	27.1	(503.642.640.705)	(129.118.513.247)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(71.479.121.321)	(78.588.473.003)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		138.796.924.990	242.977.300.310
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.708.486.393)	(26.415.551.547)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(793.516.061.930)	(281.152.665.039)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(805.511.719)	(14.632.446.944)
22	Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư		54.926.460.000	7.906.599.415
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(45.000.000.000)
27	Tiền thu từ bán khoản đầu tư vào công ty con		54.000.000.000	-
28	Lãi tiền gửi nhận được	24	295.554.450	343.704.152
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		108.416.502.731	(51.382.143.377)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		1.760.653.000.000	1.471.688.774.091
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(906.292.584.091)	(894.217.808.606)
37	Cổ tức đã trả	22.1	(130.705.250.000)	(233.850.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		723.655.165.909	343.620.965.485

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		38.555.606.710	11.086.157.069
60	Tiền đầu năm		19.329.422.102	8.242.627.059
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		14.548.469	637.974
70	Tiền cuối năm	4	57.899.577.281	19.329.422.102



Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011

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

Công ty có trụ sở chính tại 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 126 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 90).

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của công ty con, Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi như được trình bày tại *Thuyết minh số 12* và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") được lập theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đã được phát hành riêng rẽ. Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập các báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán được áp dụng bởi Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng nhất quán với các báo cáo tài chính riêng của các năm tài chính trước đây, ngoại trừ việc thay đổi trong chính sách kế toán và trình bày báo cáo liên quan đến Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam ("Thông tư 210") do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 và có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng như được trình bày trong các Thuyết minh số 30 và 31.

Theo Thông tư 210, Công ty cũng phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng. Yêu cầu này không có ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính riêng hoặc kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 các 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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 sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

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.

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 khấu hao 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 máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao hoặc khấu trừ được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao hoặc khấu trừ nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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, vật kiến trúc	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 năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo như 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 Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con và công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.12 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu 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 Tổng 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu đã chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho các hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành

Tài sản thuế TNDN và thuế TNDN 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 năm.

Thuế TNDN hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế TNDN hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế TNDN 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi 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 năm.

Thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế TNDN 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 này liên quan tới thuế TNDN được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với các chi phí trực tiếp có liên quan đến việc.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư 210, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo nguyên giá cộng với các chi phí trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác và các khoản nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận lần đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	23.197.488	45.187.626
Tiền gửi ngân hàng	57.876.379.793	19.284.234.476
TỔNG CỘNG	57.899.577.281	19.329.422.102

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 Công ty, chủ yếu cho các dự án The EverRich 2 và The EverRich 3.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho PĐQN	43.500.000.000	17.230.845.831
Khác	1.225.111.302	1.477.856.285
TỔNG CỘNG	44.725.111.302	18.708.702.116

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	4.007.411.067.895	3.217.668.081.713
Hàng hóa	556.607.744	560.293.888
TỔNG CỘNG	4.007.967.675.639	3.218.228.375.601

(*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường và chi phí san lấp mặt bằng, 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 2 (i)	2.421.122.649.237	1.760.988.025.055
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.286.226.734.448	1.150.125.865.585
Dự án Nhà Bè (iii)	219.274.820.574	214.748.051.884
Dự án Long Thạnh Mỹ (iv)	80.786.863.636	75.314.863.636
Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	-	16.491.275.553
TỔNG CỘNG	4.007.411.067.895	3.217.668.081.713

Quyền sử dụng đất của dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 15 và 21).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đã và đang triển khai đã được vốn hóa trong năm là 519.070.395.096 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 143.203.031.582 VNĐ).

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 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 năm như sau:

(i) *Dự án The EverRich 2*

Dự án này tọa lạc tại 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Khối nhà B và C đã hoàn tất tầng hầm và đang trong giai đoạn xây dựng phần thân. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, tầng mười bốn của hai khối này đã được hoàn thành.

(ii) *Dự án The EverRich 3*

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Công ty đã bồi thường tổng cộng khoảng 76% 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.

Ngày 20 tháng 6 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc xây dựng và khánh thành đưa vào sử dụng cầu Phú Thuận nối liền Dự án The EverRich 3 với Khu Trung tâm của Phú Mỹ Hưng.

(iii) *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 năm, 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.

(iv) *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 năm, 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

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 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	VNĐ
Nguyên giá				
Số đầu năm	860.000.000	2.668.523.965	7.883.092.265	11.411.616.230
Tăng trong năm	-	201.333.469	-	201.333.469
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(4.916.454.545)	(4.916.454.545)
Số cuối năm	860.000.000	2.869.857.434	2.966.637.720	6.696.495.154
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	634.148.605	32.000.000	666.148.605
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(103.015.066)	(1.379.024.007)	(3.005.203.188)	(4.487.242.261)
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(614.387.597)	(1.045.581.546)	(1.694.369.147)
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	3.301.030.059	3.301.030.059
Số cuối năm	(137.415.070)	(1.993.411.604)	(749.754.675)	(2.880.581.349)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	756.984.934	1.289.499.958	4.877.889.077	6.924.373.969
Số cuối năm	722.584.930	876.445.830	2.216.883.045	3.815.913.805

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VNĐ
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	118.199.556.440	67.170.060	118.266.726.500
Mua mới trong năm	-	593.668.750	593.668.750
Số cuối năm	118.199.556.440	660.838.810	118.860.395.250
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	17.276.760	17.276.760
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	(112.242.715)	(22.820.460)	(135.063.175)
Khấu trừ trong năm	(103.608.660)	(151.358.109)	(254.966.769)
Số cuối năm	(215.851.375)	(174.178.569)	(390.029.944)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	118.087.313.725	44.349.600	118.131.663.325
Số cuối năm	117.983.705.065	486.660.241	118.470.365.306

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; và
- 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
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	31.286.736.708	30.698.920.152
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	1.980.808.082
Khác	721.520.794	1.298.827.850
TỔNG CỘNG	63.989.065.584	63.978.556.084

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá	
Số đầu năm	57.042.996.106
Chuyển nhượng trong năm	<u>(42.357.829.176)</u>
Số cuối năm	<u>14.685.166.930</u>
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	(1.140.859.932)
Khấu hao trong năm	(1.171.496.718)
Chuyển nhượng trong năm	<u>1.724.950.506</u>
Số cuối năm	<u>(587.406.144)</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	<u>55.902.136.174</u>
Số cuối năm	<u>14.097.760.786</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2011. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

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

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 95,24% quyền sở hữu trong PĐQN cho các bên thứ ba.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	VNĐ			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	%	Số tiền	%	Số tiền
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD)	<u>48,00%</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>48,00%</u>	<u>45.000.000.000</u>

PĐAD là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Văn phòng đăng ký của PĐAD tọa lạc tại 357-359 An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Chi phí quảng cáo trả trước	2.283.589.887	961.418.634
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.952.185.293	-
Chi phí khác	307.560.532	565.000.001
TỔNG CỘNG	4.543.335.712	1.526.418.635

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Tài sản dài hạn khác trình bày khoản ký quỹ của Công ty cho Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa nhằm thực hiện dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và Spa Cam Ranh. Khoản ký quỹ này sẽ được trừ dần vào tiền thuê đất phải trả hàng năm của Công ty.

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 21</i>)	286.600.000.000	22.500.000.000
Vay từ ngân hàng (i)	18.000.000.000	82.000.000.000
Vay từ các cá nhân (ii)	15.000.000.000	260.025.810.000
Trái phiếu phát hành	-	120.000.000.000
TỔNG CỘNG	319.600.000.000	484.525.810.000

(i) Vào ngày 12 tháng 12 năm 2011, Công ty đã ký hợp đồng vay 18.000.000.000 VNĐ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á để tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Thời hạn của khoản vay là 12 tháng bắt đầu từ ngày 12 tháng 12 năm 2011 với mức lãi suất là 24,2%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng 112.585 m² đất tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(ii) Vào ngày 22 tháng 3 năm 2010, Công ty đã ký kết Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") trị giá 28.000.000.000 VNĐ với một cá nhân liên quan đến việc phát triển dự án của Công ty tại xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Khoản nhận đầu tư này có lãi suất 19,6%/năm và Công ty phải hoàn trả lại cho cá nhân tham gia HĐHTKD này trước tháng 3 năm 2012 theo Phụ lục Hợp đồng được lập vào ngày 1 tháng 12 năm 2011.

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Số dư này thể hiện số tiền Công ty nhận ứng trước từ các khách hàng theo các hợp đồng mua bán căn hộ của dự án The EverRich 2.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân	2.217.665.956	109.683.820
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27)	-	63.743.448.471
Thuế giá trị gia tăng	-	3.033.989.559
TỔNG CỘNG	<u>2.217.665.956</u>	<u>66.887.121.850</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	38.929.045.332	17.532.750.505
Chi phí phải trả cho các dự án	26.938.994.950	96.266.615.436
Các khoản khác	316.500.000	1.371.454.049
TỔNG CỘNG	<u>66.184.540.282</u>	<u>115.170.819.990</u>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ theo các HĐHTKD (*)	40.000.000.000	28.000.000.000
Chi phí bảo trì nhận trước của dự án và ký quỹ dự án The EverRich 1	16.993.336.644	17.507.669.057
Thuế thu nhập cá nhân giữ lại của cổ đông	-	6.604.200.500
Khác	368.243.184	3.592.079.803
TỔNG CỘNG	<u>57.361.579.828</u>	<u>55.703.949.360</u>

(*) Vào ngày 7 tháng 7 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐHTKD có tổng giá trị là 50.000.000.000 VNĐ với một cá nhân liên quan đến việc phát triển 21.000 m² đất Khu Biệt thự thuộc Dự án The EverRich 3 ("Khu Biệt thự"). Theo đó, cá nhân tham gia HĐHTĐT này có thể:

- nhận phần lợi nhuận phát sinh từ việc bán Khu Biệt thự theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn 30%/năm trên số vốn đã góp; hoặc
- chuyển đổi thành quyền mua 2.000 m² đất Khu Biệt thự với giá cố định là 40.000.000 VNĐ/m².

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư của HĐHTĐT này là 40.000.000.000 VNĐ.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Nhận ký quỹ theo các HĐHTKD (*)	270.000.000.000	-
Tiền cọc nhận được từ việc mua căn hộ của dự án The EverRich 2	27.357.899.817	18.829.278.242
TỔNG CỘNG	297.357.899.817	18.829.278.242

(*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐHTKD có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 300.000.000.000 VNĐ với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm ("Toàn Tâm") liên quan đến việc phát triển 484 căn hộ ở Lô E và Lô L thuộc dự án The EverRich 2 ("các căn hộ"). Theo HĐHTKD này, Toàn Tâm có thể:

- a. nhận phần lợi nhuận phát sinh từ việc bán căn hộ theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn 25%/năm trên số vốn đã góp; hoặc
- b. chuyển đổi thành quyền mua 20% tổng số căn hộ với giá cố định là 26.000.000 VNĐ/m².

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư của HĐHTKD này là 270.000.000.000 VNĐ

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành (i)	1.473.000.000.000	274.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	584.575.000.000	460.188.774.091
Trái phiếu chuyển đổi (iii)	450.000.000.000	475.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.507.575.000.000	1.209.188.774.091
<i>Trong đó</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)</i>	<i>286.600.000.000</i>	<i>22.500.000.000</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>2.220.975.000.000</i>	<i>1.186.688.774.091</i>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

i. Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2 và 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Trái chủ	Giá trị (VNĐ)	Mệnh giá (VNĐ/trái phiếu)	Thời gian vay và ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Thời gian thực hiện chuyển đổi
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	232.000.000.000	1.000.000.000	24 tháng kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2010	14.5%/năm trả lãi vào ngày đáo hạn	trong vòng 2 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	149.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	19%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	540.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2011	19%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2011	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	352.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2011	21%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2011	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Quản lý Toàn Tâm	200.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2011	21%/năm trả lãi vào cuối mỗi 90 ngày kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2011	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
TỔNG CỘNG	200.000.000.000	2.000.000.000			
TỔNG CỘNG	1.473.000.000.000				

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 232.000.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. 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 mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Công ty bao gồm The EverRich 2 và 3 và tài trợ vốn lưu động của Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối năm	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VNĐ			
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	182.452.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	139.470.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2013	23,2%/năm từ ngày 4 tháng 10 năm 2011	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	101.299.000.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	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	82.600.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2012	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	55.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2013	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	23.187.000.000	5 năm kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	21,6%/năm từ ngày 20 tháng 5 năm 2011	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	584.575.000.000			
Trong đó:				
Nợ dài hạn đến hạn trả	4.600.000.000			

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

iii. 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 với mệnh giá 10.000.000 VNĐ mỗi trái phiếu để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Các trái phiếu này đều có thể được:

- chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The EverRich 2 theo giá được thỏa thuận trước trong vòng 6 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông với tỷ lệ 1 trái phiếu với mệnh giá 10.000.000 VNĐ cho 400 cổ phiếu và thời điểm chuyển đổi sẽ bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2010; nếu sau thời hạn trên các trái phiếu không chuyển đổi thành cổ phiếu sẽ được hưởng lãi suất 14.5%/năm; hoặc
- hoàn trả lại vào cuối năm thứ ba với mệnh giá cộng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 4% mỗi năm.

Theo các biên bản thoả thuận giữa Công ty và các trái chủ trong năm, các trái chủ đã hủy quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của các trái phiếu chuyển đổi này. Các ngày đáo hạn của các trái phiếu này từ ngày 14 tháng 12 năm 2012 đến ngày 18 tháng 5 năm 2012. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, tổng mệnh giá của các trái phiếu chuyển đổi đã phát hành là 450.000.000.000 VNĐ (*Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả là 50.000.000.000 VNĐ*).

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VNĐ
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.436.659.260	1.472.256.243.336
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	331.112.653.749	331.112.653.749
Cổ tức đã 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)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(556.000.000)	(556.000.000)
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	226.171.313.009	1.563.962.897.085
Năm nay						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	226.171.313.009	1.563.962.897.085
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.383.664.448	4.383.664.448
Cổ tức đã trả	-	-	-	-	(130.705.250.000)	(130.705.250.000)
Phân phối các quỹ	-	-	32.881.000.000	16.441.000.000	(49.322.000.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(835.000.000)	(835.000.000)
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.796.000.000)	(14.796.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	34.896.727.457	1.422.010.311.533

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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
Cổ phiếu phổ thông	130.200.000	130.200.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	70.381.332.807	7.124.781.233
Doanh thu từ bán đất nền dự án Phan Đình Phùng	46.081.017.221	358.232.274.340
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	8.656.060.847	6.239.151.912
Doanh thu từ bán căn hộ	1.100.462.382	1.202.309.723.900
TỔNG CỘNG	<u>126.218.873.257</u>	<u>1.573.905.931.385</u>

24. DOANH THU TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	24.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	295.554.450	343.704.152
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	14.548.469	637.974
TỔNG CỘNG	<u>24.310.102.919</u>	<u>344.342.126</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	5.968.540.436	3.310.299.677
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	35.832.662	837.711.791
TỔNG CỘNG	<u>6.004.373.098</u>	<u>4.148.011.468</u>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Thu nhập khác	2.233.004.383	1.914.166.744
Thu từ thanh lý tài sản	1.589.970.955	781.818.182
Phí thu từ nhà thầu	-	694.730.576
Lãi do chậm thanh toán	-	67.070.000
Khác	643.033.428	370.547.986
Chi phí khác	(1.971.766.491)	(1.765.876.451)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(1.615.424.486)	(704.000.000)
Khác	(356.342.005)	(1.061.876.451)
LỖ THUẬN	261.237.892	148.290.293

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Thuế TNDN hiện hành

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:

	VNĐ		
	Năm nay		Năm trước
	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng
(Lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	(16.843.701.807)	23.378.667.680	442.330.287.200
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán			
Chi phí lãi vay vượt hạn mức	-	-	326.026.667
Chi phí không được khấu trừ khác	1.262.133.737	134.856.542	1.177.480.017
Thu nhập chịu thuế ước tính	(15.581.568.070)	23.513.524.222	443.833.793.884
Thuế TNDN phải nộp ước tính	-	5.878.381.056	110.958.448.471
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	168.312.387	259.184.980
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính		6.046.693.443	111.217.633.451
Thuế TNDN phải nộp đầu năm		63.743.448.471	31.114.288.023
Thuế TNDN đã nộp trong năm		(71.479.121.321)	(78.588.473.003)
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp cuối năm		(1.688.979.407)	63.743.448.471

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ			
Lỗi tính thuế	3.895.392.018	-	3.895.392.018	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	3.895.392.018	-		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			3.895.392.018	-

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ với các công ty có liên quan, hoặc thông qua nhà đầu tư có quan hệ với nhà đầu tư hoặc họ có chung nhà đầu tư và do đó được xem như các bên liên quan.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VNĐ
			<i>Giá trị</i>
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan	Trả tiền vay	25.077.200.000
Ông Nguyễn Văn Toàn	Bên liên quan	Trả tiền vay	17.988.000.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VNĐ
			<i>Giá trị</i>
Vay và nợ dài hạn			
Bà Võ Thị Liên	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu chuyển đổi	(100.000.000.000)
Ông Nguyễn Văn Toàn	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu chuyển đổi	(80.000.000.000)

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<i>Hội đồng Quản trị</i>		
Thù lao và thưởng	1.139.000.000	556.000.000
<i>Ban Tổng Giám Đốc</i>		
Lương và thưởng	6.071.752.000	4.257.137.912
TỔNG CỘNG	7.210.752.000	4.813.137.912

29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 454.646.396.973 VNĐ (31 tháng 12 năm 2010: 324.087.907.125 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (31 tháng 12 năm 2010: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, là một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam.

30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Các rủi ro tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về bất động sản và rủi ro về giá khác. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 2% thì chi phí lãi vay của Công ty sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 22.671.500.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 19.066.611.249 VNĐ). Các khoản vay và nợ này của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Công ty nên được vốn hóa vào giá trị các công trình.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty ít chịu rủi ro do thay đổi của tỷ giá hối đoái vì Công ty sử dụng VNĐ là đơn vị tiền tệ chính trong các hoạt động của Công ty.

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm: (i) chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án; (ii) giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Chính sách bán hàng của Công ty là thu trước 97% tổng giá trị hợp đồng trước khi bàn giao căn hộ cho khách hàng và 3% còn lại khách hàng sẽ trả sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục liên quan đến căn hộ (cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ). Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty theo chính sách của Công ty. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở được chiết khấu:

	Bắt cứ lúc nào	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng đến 12 tháng	Từ trên 1 năm đến 2 năm	Từ trên 2 năm đến 3 năm	Từ trên 3 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng	VND
31 tháng 12 năm 2011									
Vay và nợ	-	15.000.000.000	22.600.000.000	120.188.000.000	197.200.000.000	262.587.000.000	-	-	617.575.000.000
Trái phiếu phát hành	-	-	232.000.000.000	-	1.241.000.000.000	-	-	-	1.473.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	50.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-	-	450.000.000.000
Phải trả người bán	-	9.138.081.307	-	-	-	-	-	-	9.138.081.307
Phải trả khác	16.993.336.644	368.243.184	40.000.000.000	-	-	-	-	-	57.361.579.828
Chi phí phải trả	-	66.184.540.282	-	-	-	-	-	-	66.184.540.282
Phải trả dài hạn khác	-	-	-	-	270.000.000.000	-	-	-	270.000.000.000
TỔNG CỘNG	16.993.336.644	90.690.864.773	344.600.000.000	520.188.000.000	1.708.200.000.000	262.587.000.000	-	-	2.943.259.201.417
31 tháng 12 năm 2010									
Vay và nợ	-	342.025.810.000	22.500.000.000	136.462.000.000	118.726.774.091	182.500.000.000	-	-	802.214.584.091
Trái phiếu phát hành	-	32.000.000.000	120.000.000.000	-	242.000.000.000	-	-	-	394.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	25.000.000.000	-	50.000.000.000	400.000.000.000	-	-	-	475.000.000.000
Phải trả người bán	-	88.880.820.655	-	-	-	-	-	-	88.880.820.655
Phải trả khác	45.507.669.057	10.196.280.303	-	-	-	-	-	-	55.703.949.360
Chi phí phải trả	-	115.170.819.990	-	-	-	-	-	-	115.170.819.990
TỔNG CỘNG	45.507.669.057	613.273.730.948	142.500.000.000	186.462.000.000	760.726.774.091	182.500.000.000	45.500.000.000	-	1.930.970.174.096

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng của Công ty:

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý				VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm		Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Tài sản tài chính									
Phải thu khách hàng	128.626.886.604	-	111.020.978.596	-	128.626.886.604	111.020.978.596			
Phải thu khác	44.725.111.302	(752.325.163)	18.708.702.116	(665.325.163)	43.972.786.139	18.043.376.953			
Tiền	57.899.577.281	-	19.329.422.102	-	57.899.577.281	19.329.422.102			
TỔNG CỘNG	231.251.575.187	(752.325.163)	149.059.102.814	(665.325.163)	230.499.250.024	148.393.777.651			
Nợ phải trả tài chính									
Các khoản vay và nợ									
Phải trả người bán									
Phải trả khác									
Chi phí phải trả									
Phải trả dài hạn khác									
TỔNG CỘNG	2.943.259.201.417		1.930.970.174.096		2.943.259.201.417	1.930.970.174.096			

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng và các nợ phải trả tài chính khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2012