



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Các báo cáo tài chính Quý IV năm 2013

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Các báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

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
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh các báo cáo tài chính	9 - 33

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
Điều chỉnh lần 2
Điều chỉnh lần 3
Điều chỉnh lần 4
Điều chỉnh lần 5
Điều chỉnh lần 6
Điều chỉnh lần 7
Điều chỉnh lần 8
Điều chỉnh lần 9
Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004
16 tháng 11 năm 2005
11 tháng 7 năm 2006
19 tháng 12 năm 2006
23 tháng 4 năm 2007
24 tháng 5 năm 2007
29 tháng 11 năm 2007
23 tháng 1 năm 2008
29 tháng 2 năm 2008
29 tháng 6 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11
Điều chỉnh lần 12
Điều chỉnh lần 13
Điều chỉnh lần 14
Điều chỉnh lần 15
Điều chỉnh lần 16
Điều chỉnh lần 17
Điều chỉnh lần 18
Điều chỉnh lần 19
Điều chỉnh lần 20
Điều chỉnh lần 21

27 tháng 8 năm 2009
4 tháng 12 năm 2009
4 tháng 5 năm 2010
13 tháng 9 năm 2010
22 tháng 10 năm 2010
3 tháng 11 năm 2010
28 tháng 1 năm 2011
11 tháng 8 năm 2011
22 tháng 9 năm 2011
16 tháng 5 năm 2012
15 tháng 8 năm 2012

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 Việt Đại Từ	Thành viên
Bà Trần Thị Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên

bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013

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 Tạ Ngọc Thành	Thành viên
Ông Bùi Trí Dũng	Thành viên
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên

từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 của Công ty cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính của Công ty cho từng kỳ kế toán 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 Công ty trong quý. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính 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; và
- Lập các báo cáo tài chính 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 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 chế độ 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 01 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ IV - 2013
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2013	30 tháng 9 năm 2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.354.363.507.629	5.255.372.356.514
110	I. Tiền	4	7.433.287.158	9.481.770.214
111	1. Tiền		7.433.287.158	9.481.770.214
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		183.813.952.640	204.281.286.474
131	1. Phải thu khách hàng		97.784.666.330	118.105.018.686
132	2. Trả trước cho người bán	5	42.029.714.914	35.807.274.536
135	3. Các khoản phải thu khác	6	45.040.237.875	51.409.659.731
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.040.666.479)	(1.040.666.479)
140	III. Hàng tồn kho	7	5.155.724.883.965	5.036.152.424.367
141	1. Hàng tồn kho		5.155.724.883.965	5.036.152.424.367
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		7.391.383.866	5.456.875.459
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		187.516.547	407.783.745
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.680.676.467	28.688.098
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23	5.511.890.852	5.001.103.616
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		11.300.000	19.300.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		295.501.783.779	296.363.626.552
220	I. Tài sản cố định		197.131.587.978	197.153.202.366
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	2.037.767.973	2.212.390.704
222	Nguyên giá		6.725.424.699	6.725.424.699
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.687.656.726)	(4.513.033.995)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	117.881.283.253	117.964.984.393
228	Nguyên giá		118.960.314.236	118.960.314.236
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(1.079.030.983)	(995.329.843)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	77.212.536.752	76.975.827.269
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	11	45.000.000.000	45.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		45.000.000.000	45.000.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		53.370.195.801	54.210.424.186
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.595.289.584	3.435.517.969
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		3.454.906.217	3.454.906.217
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.649.865.291.408	5.551.735.983.066

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2013	30 tháng 9 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.221.774.632.324	4.124.889.282.024
310	I. Nợ ngắn hạn		650.234.241.544	1.480.167.837.138
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	194.278.000.000	798.728.000.000
312	2. Phải trả người bán		19.665.220.735	5.287.088.303
313	3. Người mua trả tiền trước	15	308.325.811.380	294.238.155.493
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		114.710.000	114.321.572
315	5. Phải trả người lao động		1.195.976.577	1.134.708.097
316	6. Chi phí phải trả	16	100.616.013.397	355.800.015.523
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	17.673.750.261	16.080.305.405
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.364.759.194	8.785.242.745
330	II. Nợ dài hạn		3.571.540.390.780	2.644.721.444.886
333	1. Phải trả dài hạn khác	18	992.226.740.780	663.857.794.886
334	2. Vay và nợ dài hạn	19	2.579.313.650.000	1.980.863.650.000
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc			
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.428.090.659.084	1.426.846.701.042
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	1.428.090.659.084	1.426.846.701.042
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	48.742.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		24.371.250.000	24.371.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		40.977.075.008	39.733.116.966
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.649.865.291.408	5.551.735.983.066



Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 01 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ IV - 2013

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý VI - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	12,867,786,929	36.353.281.175	39,618,336,303	104.458.775.035
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(5,137,530,004)	(24.541.468.470)	(12,033,494,192)	(61.120.668.622)
20	3. Lợi nhuận gộp		7,730,256,925	11.811.812.705	27,584,842,111	43.338.106.413
21	4. Doanh thu tài chính		28,447,041	24.021.816	69,420,514	200.693.077
22	5. Chi phí tài chính		(413,333,333)	(383.333.334)	(1,550,833,334)	(3.894.869.221)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay					
24	6. Chi phí bán hàng		(1,642,703,444)	(1.492.870.337)	(3,362,034,183)	(5.671.119.961)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(6,191,994,943)	(8.318.885.396)	(24,277,330,800)	(30.773.837.876)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(489,327,754)	1.640.745.454	(1,535,935,692)	3.198.972.432
31	9. Thu nhập khác		2,649,952,854	3.325.757.375	5,608,895,614	3.689.861.084
32	10. Chi phí khác		(208,014,378)		(208,014,378)	(407.964.497)
40	11. Lợi nhuận khác		2,441,938,476	3.325.757.375	5,400,881,236	3.281.896.587
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1,952,610,722	4.966.502.829	3,864,945,544	6.480.869.019
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	(488,152,681)	(831.439.344)	(966,236,387)	(831.439.344)
	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(410.186.364)		(788.777.912)
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		1,464,458,041	3.724.877.121	2,898,709,157	4.860.651.763
70	16. Lãi trên cổ phiếu	20.3	11	29	22	37

Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kê toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 01 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		1.952.610.722	4.966.502.829
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9	258.323.871	342.549.119
03	Các khoản dự phòng			288.341.316
04	Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện			
05	Lãi từ hoạt động đầu tư			
06	Chi phí lãi vay		413.333.333	383.333.334
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.624.267.926	5.980.726.598
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		(15.308.254.486)	13.557.781.445
10	Tăng hàng tồn kho		(119.572.459.598)	(99.931.102.742)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		103.064.231.386	115.218.605.942
12	(Giảm) tăng chi phí trả trước		647.162.250	1.128.572.168
13	Tiền lãi vay đã trả			(3.467.138.452)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23	(998.939.916)	(86.766,058)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		34.373.202.416	20,909,382,679
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(640.983.551)	(686,438,650)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		4.188.226.427	52.623.622.930
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(236.709.483)	(4.210.899.332)
22	Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư			
26	Tiền thu từ bán khoản đầu tư vào công ty con			
27	Lãi tiền gửi nhận được			
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(236.709.483)	(4.210.899.332)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		12.000.000.000	6.779.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(18.000.000.000)	(51.391.350.000)
36	Cổ tức đã trả			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(6.000.000.000)	(44.612.350.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(2.048.483.056)	3.800.373.598
60	Tiền đầu kỳ		9.481.770.214	6.253.594.399
61	Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá			
70	Tiền cuối kỳ	4	7.433.287.158	10.053.967.997



Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 01 năm 2014

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2013

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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:

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

Điều chỉnh lần 20

16 tháng 5 năm 2012

Điều chỉnh lần 21

15 tháng 8 năm 2012

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 2013 là 73 (ngày 30 tháng 09 năm 2013 là 68).

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính 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, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh các báo cáo tài chính 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.

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 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 QUÝ IV - 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Thay đổi trong các chính sách kế toán*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho từng kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm không có các ảnh hưởng trọng yếu đến các báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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 và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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 khấu hao 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 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.

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 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.

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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
Máy móc và 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.

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 và vật kiến trúc	50 năm
--------------------------	--------

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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.

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 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế 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 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.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

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

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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.16 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.

Thuế TNDN hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN 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 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 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 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.

Thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm 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 QUÝ IV - 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.17 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 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 201"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, 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

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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 nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện 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

	31 tháng 12 năm 2013	VND 30 tháng 9 năm 2013
Tiền mặt	88.861.189	941.350.409
Tiền gửi ngân hàng	7.344.425.969	8.540.419.805
TỔNG CỘNG	7.433.287.158	9.481.770.214

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 dự án The EverRich 2 và The EverRich 3.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31 tháng 12 năm 2013	VNĐ 30 tháng 9 năm 2013
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	43.500.000.000	43.500.000.000
Khác	1.540.237.875	7.909.659.731
TỔNG CỘNG	45.040.237.875	51.409.659.731

7. HÀNG TỒN KHO

	31 tháng 12 năm 2013	VNĐ 30 tháng 9 năm 2013
Bất động sản (*)	5.155.227.254.525	5.035.643.736.495
Hàng hóa	497.629.440	508.687.872
TỔNG CỘNG	5.155.724.883.965	5.036.152.424.367

(*) 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:

	31 tháng 12 năm 2013	VNĐ 30 tháng 9 năm 2013
Dự án The EverRich 2 (i)	3.360.418.148.152	3.263.119.882.888
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.488.544.793.760	1.466.259.540.994
Dự án Nhà Bè (iii)	225.477.448.977	225.477.448.977
Dự án Long Thạnh Mỹ (iv)	80.786.863.636	80.786.863.636
TỔNG CỘNG	5.155.227.254.525	5.035.643.736.495

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 14 và 19).

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ kế toán của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng. 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, khối nhà B hoàn thành xong tầng mười một và khối nhà C đã hoàn thành xong tầng ba mươi bảy và đi vào giai đoạn hoàn thiện đến tầng hai của tòa nhà.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. 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. Số dư cuối kỳ kế toán của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc xây dựng nhà.

(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, 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, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ			
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá				
Số dư vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	860.000.000	2.898.786.979	2.966.637.720	6.725.424.699
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	<u>860.000.000</u>	<u>2.898.786.979</u>	<u>2.966.637.720</u>	<u>6.725.424.699</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	2.373.833.056	32.000.000	2.405.833.056
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	(197.615.077)	(2.699.982.773)	(1.615.436.145)	(4.513.033.995)
Khấu hao trong kỳ	(8.600.001)	(43.746.156)	(122.276.574)	(174.622.731)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>(206.215.078)</u>	<u>(2.743.728.929)</u>	<u>(1.737.712.719)</u>	<u>(4.687.656.726)</u>
Giá trị còn lại				
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	<u>662.384.923</u>	<u>198.804.206</u>	<u>1.351.201.575</u>	<u>2.212.390.704</u>
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>653.784.922</u>	<u>155.058.050</u>	<u>1.228.925.001</u>	<u>2.037.767.973</u>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	118.199.556.440	760.757.796	118.960.314.236
Mua mới trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	118.199.556.440	760.757.796	118.960.314.236
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	-	67.170.060	67.170.060
Giá trị khấu trừ lũy kế			
Số đầu kỳ	(397.166.530)	(598.163.313)	(995.329.843)
Khấu trừ trong kỳ	(25.902.165)	(57.798.975)	(83.701.140)
Số cuối kỳ	(423.068.695)	(655.962.288)	(1.079.030.983)
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	117.802.389.910	162.594.483	117.964.984.393
Số cuối kỳ	117.776.487.745	104.795.508	117.881.283.253

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

	VND	
	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>30 tháng 9 năm 2013</i>
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	43.357.353.945	43.120.644.462
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.505.188.000
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	1.980.808.082
Khác	1.369.186.725	1.369.186.725
TỔNG CỘNG	77.212.536.752	76.975.827.269

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	30 tháng 9 năm 2013
Chi phí nhà mẫu	1.048.320.145	1.676.169.262
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.171.311.165	1.268.920.431
Chi phí quảng cáo trả trước	347.161.780	444.392.871
Chi phí khác	28.496.494	46.035.405
TỔNG CỘNG	2.595.289.584	3.435.517.969

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Tài sản dài hạn khác thể hiện 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. Tiền thuê đất phải trả hàng năm trong tương lai của Công ty sẽ được trừ dần vào khoản ký quỹ này.

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	30 tháng 9 năm 2013
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	194.278.000.000	780.728.000.000
Vay từ ngân hàng (*)	-	18.000.000.000
TỔNG CỘNG	194.278.000.000	798.728.000.000

(*) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2013, Công ty Phát Đạt đã tắt toán khoản vay ngắn là 18.000.000.000 đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31 tháng 12 năm 2013	VNĐ 30 tháng 9 năm 2013
Chi phí lãi vay	6.053.300.000	236.218.955.799
Chi phí phải trả cho các dự án	83.620.624.950	113.657.805.381
Các khoản khác	10.942.088.447	5.923.254.343
TỔNG CỘNG	<u>100.616.013.397</u>	<u>355.800.015.523</u>

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

	31 tháng 12 năm 2013	VNĐ 30 tháng 9 năm 2013
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của dự án The EverRich 1		
Hoàn trả tiền cho khách hàng đã thanh lý căn hộ	15.555.336.089	15.207.675.708
Khác	2.004.104.973	872.629.697
	114.309.199	
TỔNG CỘNG	<u>17.673.750.261</u>	<u>16.080.305.405</u>

18. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31 tháng 12 năm 2013	VNĐ 30 tháng 9 năm 2013
Nhận ký quỹ theo các HĐHTKD (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Lãi vay ngân hàng và lãi trái phiếu	712.555.563.960	378.718.926.496
Tiền cọc nhận được từ việc mua căn hộ của dự án The EverRich 2	9.671.176.820	15.138.868.390
TỔNG CỘNG	<u>992.226.740.780</u>	<u>663.857.794.886</u>

(*) Vào ngày 15 tháng 10 năm 2013, Công ty ký phụ lục gia hạn thời gian hợp tác đầu tư của HĐHTKD đến ngày 14/09/2016. Tổng giá trị hợp tác đầu tư 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:

- 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
- chuyển đổi thành quyền mua 20% tổng số căn hộ với giá mua bằng (=) 80% giá công bố của Công ty Phát Đạt tại thời điểm Công ty Toàn Tâm gửi thông báo đề nghị mua căn hộ.

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>VND 30 tháng 9 năm 2013</i>
Trái phiếu phát hành (i)	2.136.722.650.000	2.136.722.650.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	636.869.000.000	624.869.000.000
Trái phiếu chuyển đổi		
TỔNG CỘNG	<u>2.773.591.650.000</u>	<u>2.761.591.650.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)</i>	<i>194.278.000.000</i>	<i>780.728.000.000</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>2.579.313.650.000</i>	<i>1.980.863.650.000</i>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

19. 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 30 tháng 9 năm 2013 như sau:

<i>Trái chủ</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>	<i>Mệnh giá (VNĐ/trái phiếu)</i>	<i>Thời gian vay và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Thời gian thực hiện chuyển đổi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	525.000.000.000	2.000.000.000	60 tháng kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2011	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
	70.000.000.000	2.000.000.000	60 tháng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2010	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	340.000.000.000	2.000.000.000	60 tháng kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2011	15%	trong vòng 5 năm kể từ ngày phát hành
	250.000.000.000	2.000.000.000	60 tháng kể từ ngày 22 tháng 3 năm 2010	15%	trong vòng 5 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	232.000.000.000	1.000.000.000	72 tháng kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2010	15%	trong vòng 6 năm kể từ ngày phát hành
	99.000.000.000	2.000.000.000	60 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	15%	trong vòng 5 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	60 tháng kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2011	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
	50.000.000.000	2.000.000.000	60 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	15%	trong vòng 5 năm kể từ ngày phát hành
	40.722.650.000	2.000.000.000	60 tháng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2010	15%	trong vòng 5 năm kể từ ngày phát hành
Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	330.000.000.000	5.000.000.000	60 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2012	15%	trong vòng 5 năm kể từ ngày phát hành
TỔNG CỘNG	<u>2.136.722.650.000</u>				

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

19. 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 Dự án 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 VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
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	15%/năm từ ngày 22 tháng 8 năm 2012	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	70.486.000.000	6 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2013	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	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	6 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	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	6 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	176.452.000.000	6 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	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	132.680.000.000	6 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H3510/12 ngày 19 tháng 1 năm 2012	44.175.000.000	4 năm kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2012 và hoàn trả nợ gốc một lần kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2015	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	21.023.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2012 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2015	15%/năm từ ngày 22 tháng 8 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

TỔNG CỘNG

624.869.000.000

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 194.278.000.000

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VNĐ					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012						
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	35.424.502.099	1.422.538.086.175
Lợi nhuận thuần trong kỳ					3.724.877.121	3.724.877.121
Thù lao Hội đồng Quản trị					(304.000.000)	(304.000.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>1.302.000.000.000</u>	<u>12.000.000.000</u>	<u>48.742.334.076</u>	<u>24.371.250.000</u>	<u>38.845.379.220</u>	<u>1.425.958.963.296</u>
Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013						
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	39.733.116.966	1.426.846.701.042
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.464.458.041	1.464.458.041
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(220.500.000)	(220.500.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>1.302.000.000.000</u>	<u>12.000.000.000</u>	<u>48.742.334.076</u>	<u>24.371.250.000</u>	<u>40.977.075.008</u>	<u>1.428.090.659.084</u>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Cổ phiếu phổ thông

	31 tháng 12 năm 2013 Cổ phiếu	VNĐ 30 tháng 9 năm 2013 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>130.200.000</i>	<i>130.200.000</i>

20.3 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 4 năm 2013	VNĐ Quý 4 năm 2012
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	1.464.458.041	3.724.877.121
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi cơ bản trên cổ phiếu (<i>cổ phiếu</i>)	130.200.000	130.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	11	29

Công ty không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	Quý 4 năm 2013	VNĐ Quý 4 năm 2012
Doanh thu từ bán bất động sản		35.731.577.537
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	12.867.786.929	621.703.638
TỔNG CỘNG	12.867.786.929	36.353.281.175

22. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2013	VNĐ Quý 4 năm 2012
Thu nhập khác	2.649.952.854	3.325.757.375
Các khoản tiền phạt hợp đồng nhận được	2.649.952.854	1.823.938.160
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		1.122.622.215
Khác		379.197.000
Chi phí khác	208.014.378	
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý		1.122.622.215
Khác	208.014.378	
THU NHẬP KHÁC	2.441.938.476	3.325.757.375

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

23. 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 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.

	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.952.610.722	4.966.502.829
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán Chuyển lỗ từ năm (kỳ) trước sang		(1.640.745.454)
Thu nhập chịu thuế ước tính	1.952.610.722	3.325.757.375
Chi phí thuế TNDN ước tính	488.152.681	831.439.344
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(5.001.103.617)	(4.930.456.030)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(998.939.916)	(86.766.058)
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp cuối kỳ	5.511.890.852	(4.185.782.744)

24. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Công tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Không có giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ báo cáo.

26. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 329.795.275.200 VNĐ (30 tháng 9 năm 2013: 223.147.467.627 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 (30 tháng 9 năm 2013: 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

27. 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.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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, các khoản đầu tư và các khoản nợ và vay của Công ty.

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 55.323.167.257 VNĐ (ngày 30 tháng 9 năm 2013 là 55.402.197.956 VNĐ). Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ vay 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 dự án.

THUYẾT MINH CÁC BẢO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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 và (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. 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.

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.

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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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:

	VNĐ					
	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	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2013						
Vay và nợ		194.278.000.000	377.829.000.000	64.762.000.000		636.869.000.000
Trái phiếu phát hành			360.722.650.000	1.446.000.000.000	330.000.000.000	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	19.665.220.735					19.665.220.735
Phải trả khác	17.673.750.261					17.673.750.261
Chi phí phải trả	100.616.013.397					100.616.013.397
Phải trả dài hạn khác				894.259.452.960	88.296.111.000	982.555.563.960
TỔNG CỘNG	332.232.984.393	738.551.650.000	2.405.021.452.960	418.296.111.000	3.894.102.198.353	
Ngày 30 tháng 9 năm 2013						
Vay và nợ		273.728.000.000	285.585.000.000	83.556.000.000		642.869.000.000
Trái phiếu phát hành		525.000.000.000	610.722.650.000	671.000.000.000	330.000.000.000	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	5.287.088.303					5.287.088.303
Phải trả khác	16.080.305.405					16.080.305.405
Chi phí phải trả	128.061.759.727	227.738.255.796				355.800.015.523
Phải trả dài hạn khác			415.945.201.000	157.127.614.496	75.646.111.000	648.718.926.496
TỔNG CỘNG	149.429.153.435	1.026.466.255.796	1.312.252.851.000	911.683.614.496	405.646.111.000	3.805.477.985.727

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

	<i>Giá trị sổ sách</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>		VNĐ
	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>		<i>30 tháng 9 năm 2013</i>		<i>31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>30 tháng 9 năm 2013</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>			
Tài sản tài chính							
Phải thu khách hàng	97.784.666.330		118.105.018.686		97.784.666.330	118.105.018.686	
Phải thu khác	45.040.237.875	(1.040.666.479)	51.409.659.731	(1.040.666.479)	43.999.571.396	50.368.993.252	
Tiền	7.433.287.158		9.481.770.214		7.433.287.158	9.481.770.214	
TỔNG CỘNG	150.258.191.363	(1.040.666.479)	178.996.448.631	(1.040.666.479)	149.217.524.884	177.955.782.152	

	<i>Giá trị sổ sách</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>		VNĐ
	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>30 tháng 9 năm 2013</i>	
	Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ		636.869.000.000		642.869.000.000		636.869.000.000	642.869.000.000
Trái phiếu phát hành		2.136.722.650.000		2.136.722.650.000		2.136.722.650.000	2.136.722.650.000
Phải trả người bán		19.665.220.735		5.287.088.303		19.665.220.735	5.287.088.303
Phải trả khác		17.673.750.261		16.080.305.405		17.673.750.261	16.080.305.405
Chi phí phải trả		100.616.013.397		355.800.015.523		100.616.013.397	355.800.015.523
Phải trả dài hạn khác		982.555.563.960		648.718.926.496		982.555.563.960	648.718.926.496
TỔNG CỘNG		3.894.102.198.353		3.805.477.985.727		3.894.102.198.353	3.805.477.985.727

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV – 2013 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

29. 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 khoản vay và nợ và các nợ phải trả tài chính khác gần bằng với giá trị sổ sách của các khoản mục này dựa vào lãi suất thị trường mà các nợ phải trả tài chính này đang gánh chịu.

30. 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.



Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 01 năm 2014

THE
EVER RICH

126 (6th Floor - Hung Vuong Plaza) Hung Vuong Str., Ward 12, Dist. 5, HCMC
Tel: 84 8 2222 0468 - Fax: 84 8 2222 0505
Email: info@phatdat.com.vn
www.phatdat.com.vn