Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Các báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

MỤC LỤC

	Trang
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	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh các báo cáo tài chính	10 - 36

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
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; 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 Hường	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 Tạ Ngọc Thành	Thành viên
Ông Bùi Trí Dũng	Thành viên

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	
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Vũ Phương	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2012
Bà Trần Thị Hường	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2013
Ông Nguyễn Thanh Tân	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2012 và từ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2013

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.

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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 năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty. 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 kèm theo.

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 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Ernst & Young Vietnam Limited
Bitexco Financial Tower
28th Floor, 2 Hai Trieu Street
District 1, Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam
Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
www.ey.com/vn

Số tham chiếu: 60822566/15504368

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 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 36 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính 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 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 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. 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. 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 đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: N.0868/KTV

Hàng Nhật Quang
Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số: N.1772/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.890.274.889.471**	**4.337.194.201.268**
110	***I. Tiền***	***4***	***10.053.967.997***	***57.899.577.281***
111	1. Tiền		10.053.967.997	57.899.577.281
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***208.076.055.872***	***260.812.896.158***
131	1. Phải thu khách hàng		129.063.965.312	128.626.886.604
132	2. Trả trước cho người bán	5	34.577.468.747	88.213.223.415
135	3. Các khoản phải thu khác	6	45.475.288.292	44.725.111.302
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.040.666.479)	(752.325.163)
140	***III. Hàng tồn kho***	***7***	***4.667.318.042.719***	***4.007.967.675.639***
141	1. Hàng tồn kho		4.667.318.042.719	4.007.967.675.639
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***4.826.822.883***	***10.514.052.190***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		277.121.407	711.367.576
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		16.932.618	8.004.921.408
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	25.1	3.941.808.858	1.688.979.407
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		590.960.000	108.783.799
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**296.997.143.641**	**301.131.833.211**
220	***I. Tài sản cố định***		***193.904.123.688***	***186.275.344.695***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	2.924.483.969	3.815.913.805
222	Nguyên giá		6.725.424.699	6.696.495.154
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.800.940.730)	(2.880.581.349)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	118.227.175.213	118.470.365.306
228	Nguyên giá		118.960.314.236	118.860.395.250
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(733.139.023)	(390.029.944)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	72.752.464.506	63.989.065.584
240	***II. Bất động sản đầu tư***	***11***	-	***14.097.760.786***
241	1. Nguyên giá		-	14.685.166.930
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		-	(587.406.144)
250	***III. Đầu tư tài chính dài hạn***	***12***	***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***		***58.093.019.953***	***55.758.727.730***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	7.318.113.736	4.543.335.712
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.2	3.454.906.217	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**		**5.187.272.033.112**	**4.638.326.034.479**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.761.236.083.186**	**3.216.315.722.946**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.021.619.818.969***	***697.588.256.129***
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	486.550.650.000	319.600.000.000
312	2. Phải trả người bán		9.088.687.467	9.138.081.307
313	3. Người mua trả tiền trước	16	267.876.024.854	232.267.381.091
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		204.867.045	2.217.665.956
315	5. Phải trả người lao động		1.470.026.405	812.309.750
316	6. Chi phí phải trả	17	231.788.090.699	66.184.540.282
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	15.522.500.694	57.361.579.828
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.118.971.805	10.006.697.915
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.739.616.264.217***	***2.518.727.466.817***
333	1. Phải trả dài hạn khác	19	454.425.264.217	297.357.899.817
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	2.285.191.000.000	2.220.975.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		-	394.567.000
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.426.035.949.926**	**1.422.010.311.533**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21.1***	***1.426.035.949.926***	***1.422.010.311.533***
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		38.922.365.850	34.896.727.457
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.187.272.033.112**	**4.638.326.034.479**

Phạm Thị Mỹ Phương	Ngô Thúy Vân	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	104.439.839.470	126.218.873.257
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(61.137.868.624)	(87.537.201.863)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		43.301.970.846	38.681.671.394
21	4. Doanh thu tài chính		200.693.077	24.310.102.919
22	5. Chi phí tài chính		(3.894.869.221)	(6.004.373.098)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(3.894.869.221)*	*(5.968.540.436)*
24	6. Chi phí bán hàng		(7.268.223.913)	(15.004.818.185)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(29.167.929.952)	(35.708.855.049)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.171.640.837	6.273.727.981
31	9. Thu nhập khác	24	3.689.861.084	2.233.004.383
32	10. Chi phí khác	24	(407.964.497)	(1.971.766.491)
40	11. Lợi nhuận khác	24	3.281.896.587	261.237.892
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		6.453.537.424	6.534.965.873
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(1.075.413.230)	(6.046.693.443)
52	14. (Chi phí) lợi ích thuế TNDN hoãn lại	25.2	(440.485.801)	3.895.392.018
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		4.937.638.393	4.383.664.448
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.3	38	34

Phạm Thị Mỹ Phương	Ngô Thúy Vân	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**6.453.537.424**	**6.534.965.873**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9, 11	1.597.941.736	3.120.832.634
03	Các khoản dự phòng		288.341.316	87.000.000
04	Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		-	(14.548.469)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(18.557.555.974)	(52.428.584.101)
06	Chi phí lãi vay		3.894.869.221	5.968.540.436
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(6.322.866.277)**	**(36.731.793.627)**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		91.488.777.809	(111.474.550.522)
10	Tăng hàng tồn kho		(192.950.786.316)	(270.668.904.942)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(35.045.518.558)	88.921.580.635
12	Tăng chi phí trả trước		(2.340.531.855)	(3.529.070.045)
13	Tiền lãi vay đã trả		(205.643.701.640)	(503.642.640.705)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.1	(3.328.242.681)	(71.479.121.321)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		89.198.710.531	138.796.924.990
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(45.703.926.444)	(23.708.486.393)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(310.648.085.431)**	**(793.516.061.930)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(8.737.591.996)	(805.511.719)
22	Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư		895.375.536	54.926.460.000
26	Tiền thu từ bán khoản đầu tư vào công ty con		-	54.000.000.000
27	Lãi tiền gửi nhận được		200.692.607	295.554.450
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(7.641.523.853)**	**108.416.502.731**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		358.848.000.000	1.760.653.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(88.404.000.000)	(906.292.584.091)
36	Cổ tức đã trả		-	(130.705.250.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**270.444.000.000**	**723.655.165.909**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(47.845.609.284)**	**38.555.606.710**
60	**Tiền đầu năm**		**57.899.577.281**	**19.329.422.102**
61	**Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá**		**-**	**14.548.469**
70	**Tiền cuối năm**	**4**	**10.053.967.997**	**57.899.577.281**

Phạm Thị Mỹ Phương	Ngô Thúy Vân	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 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 2012 là 91 (ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 126).

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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 VNĐ 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 cấn 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.

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

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.

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.

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 năm tài chính 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.

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	31.884.036	23.197.488
Tiền gửi ngân hàng	10.022.083.961	57.876.379.793
TỔNG CỘNG	**10.053.967.997**	**57.899.577.281**

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.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
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	1.975.288.292	1.225.111.302
TỔNG CỘNG	**45.475.288.292**	**44.725.111.302**

7. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản (*)	4.666.798.296.415	4.007.411.067.895
Hàng hóa	519.746.304	556.607.744
TỔNG CỘNG	**4.667.318.042.719**	**4.007.967.675.639**

(*) 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)*	2.945.986.822.935	2.421.122.649.237
Dự án The EverRich 3 *(ii)*	1.414.697.671.392	1.286.226.734.448
Dự án Nhà Bè *(iii)*	225.326.938.452	219.274.820.574
Dự án Long Thạnh Mỹ *(iv)*	80.786.863.636	80.786.863.636
TỔNG CỘNG	**4.666.798.296.415**	**4.007.411.067.895**

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 20)*.

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 466.863.927.130 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 519.070.395.096 VNĐ).

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 năm 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 và C đã lần lượt được hoàn thành xong tầng mười một và tầng hai mươi chín.

(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 năm 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 năm tài chính, 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.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Số đầu năm	860.000.000	2.869.857.434	2.966.637.720	6.696.495.154
Tăng trong năm	-	338.620.454	-	338.620.454
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(309.690.909)	-	(309.690.909)
Số cuối năm	860.000.000	2.898.786.979	2.966.637.720	6.725.424.699
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	*1.551.476.105*	*32.000.000*	*1.583.476.105*
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(137.415.070)	(1.993.411.604)	(749.754.675)	(2.880.581.349)
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(612.296.041)	(498.851.748)	(1.145.547.793)
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	225.188.412	-	225.188.412
Số cuối năm	(171.815.074)	(2.380.519.233)	(1.248.606.423)	(3.800.940.730)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	722.584.930	876.445.830	2.216.883.045	3.815.913.805
Số cuối năm	688.184.926	518.267.746	1.718.031.297	2.924.483.969

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	118.199.556.440	660.838.810	118.860.395.250
Mua mới trong năm	-	99.918.986	99.918.986
Số cuối năm	118.199.556.440	760.757.796	118.960.314.236
Trong đó:			
Đã khấu trừ hết	-	*17.276.760*	17.276.760
Giá trị khấu trừ lũy kế			
Số đầu năm	(215.851.375)	(174.178.569)	(390.029.944)
Khấu trừ trong năm	(103.608.660)	(239.500.419)	(343.109.079)
Số cuối năm	(319.460.035)	(413.678.988)	(733.139.023)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	117.983.705.065	486.660.241	118.470.365.306
Số cuối năm	117.880.096.405	347.078.808	118.227.175.213

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 DỞ DANG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	38.918.402.449	31.286.736.708
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.000.000.000
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	1.980.808.082
Khác	1.348.065.975	721.520.794
TỔNG CỘNG	**72.752.464.506**	**63.989.065.584**

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá	
Số đầu năm	14.685.166.930
Chuyển nhượng trong năm	(14.685.166.930)
Số cuối năm	-
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(587.406.144)
Khấu hao trong năm	(109.284.864)
Chuyển nhượng trong năm	696.691.008
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	14.097.760.786
Số cuối năm	-

12. 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.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí nhà mẫu	4.602.227.350	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.727.638.546	1.952.185.293
Chi phí quảng cáo trả trước	836.858.809	2.283.589.887
Chi phí khác	151.389.031	307.560.532
TỔNG CỘNG	**7.318.113.736**	**4.543.335.712**

14. 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.

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nợ dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 20)*	468.550.650.000	286.600.000.000
Vay từ ngân hàng (*)	18.000.000.000	18.000.000.000
Vay từ các cá nhân	-	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	**486.550.650.000**	**319.600.000.000**

(*) Vào ngày 12 tháng 12 năm 2012, Công ty đã ký phụ lục gia hạn của hợp đồng vay gốc đã ký vào ngày 12 tháng 12 năm 2011 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á. Khoản vay này dùng để tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2 với mức lãi suất hàng năm là 15%. Khoản vay này được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng 112.585 m^2 đất tại Đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí lãi vay	132.218.011.043	35.953.045.332
Chi phí phải trả cho các dự án	99.115.131.313	29.914.994.950
Các khoản khác	454.948.343	316.500.000
TỔNG CỘNG	**231.788.090.699**	**66.184.540.282**

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của dự án The EverRich 1	15.195.708.157	16.359.707.644
Nhận ký quỹ theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")	-	40.000.000.000
Khác	326.792.537	1.001.872.184
TỔNG CỘNG	**15.522.500.694**	**57.361.579.828**

19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận ký quỹ theo các HĐHTKD (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Lãi trái phiếu	168.850.129.000	-
Tiền cọc nhận được từ việc mua căn hộ của dự án The EverRich 2	15.575.135.217	27.357.899.817
TỔNG CỘNG	**454.425.264.217**	**297.357.899.817**

(*) 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/m^2.

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

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trái phiếu phát hành *(i)*	2.136.722.650.000	1.473.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng *(ii)*	617.019.000.000	584.575.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	450.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.753.741.650.000**	**2.507.575.000.000**
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	*468.550.650.000*	*286.600.000.000*
Nợ dài hạn	*2.285.191.000.000*	*2.220.975.000.000*

20. 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 2012 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 Đầu tư Trọng Tín	525.000.000.000	2.000.000.000	36 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	36 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	36 tháng kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2011	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
	250.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 22 tháng 3 năm 2010	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	232.000.000.000	1.000.000.000	48 tháng kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2010	15%	trong vòng 4 năm kể từ ngày phát hành
	99.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	15%	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	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
	50.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
	40.722.650.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2010	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	330.000.000.000	5.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2012	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
TỔNG CỘNG	**2.136.722.650.000**				
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả	*360.722.650.000*				

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

ii. Vay dài hạn từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với 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*	*Thời hạn vay và ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ			
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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	3 năm kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2012 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 19 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 H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	13.173.000.000	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	**617.019.000.000**			
Trong đó:				
Nợ dài hạn đến hạn trả	*107.828.000.000*			

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011						
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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012						
Số đầu 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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.937.638.393	4.937.638.393
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(912.000.000)	(912.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.922.365.850	1.426.035.949.926

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 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*

21.3 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(VNĐ)*	4.937.638.393	4.383.664.448
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi cơ bản trên cổ phiếu *(cổ phiếu)*	130.200.000	130.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu *(Mệnh giá:10.000 VNĐ/cổ phiếu)*	38	34

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

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

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu từ bán bất động sản	68.956.050.818	1.100.462.382
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	32.375.296.331	70.381.332.807
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	3.108.492.321	8.656.060.847
Doanh thu từ bán đất nền dự án Phan Đình Phùng	-	46.081.017.221
TỔNG CỘNG	**104.439.839.470**	**126.218.873.257**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bất động sản	46.889.900.486	-
Giá vốn bất động sản đầu tư	13.988.475.922	41.094.405.686
Giá vốn dịch vụ cung cấp	259.492.216	5.657.994.185
Giá vốn đất nền dự án Phan Đình Phùng	-	40.784.801.992
TỔNG CỘNG	**61.137.868.624**	**87.537.201.863**

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	***3.689.861.084***	***2.233.004.383***
Các khoản tiền phạt hợp đồng nhận được	2.946.562.375	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	54.545.455	1.589.970.955
Khác	688.753.254	643.033.428
Chi phí khác	***(407.964.497)***	***(1.971.766.491)***
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(84.502.497)	(1.615.424.486)
Khác	(323.462.000)	(356.342.005)
THU NHẬP KHÁC	**3.281.896.587**	**261.237.892**

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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.

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 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:

VNĐ

	Năm nay			*Năm trước*
	Hoạt động bất động sản	*Hoạt động khác*	*Tổng cộng*	
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.517.058.718**	**4.936.478.706**	**6.453.537.424**	**6.534.965.873**
Điều chỉnh:				
Chi phí không được khấu trừ	244.884.485	7.512.202	252.396.687	1.396.990.279
Thu nhập chịu thuế đã điều chỉnh trước khi chuyển lỗ	**1.761.943.203**	**4.943.990.908**	**6.705.934.111**	**7.931.956.152**
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản năm trước chuyển sang	(1.761.943.203)	-	(1.761.943.203)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính	**-**	**4.943.990.908**	**4.943.990.908**	**7.931.956.152**
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	-	1.235.997.727	1.235.997.727	5.878.381.056
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	(160.584.497)	(160.584.497)	168.312.387
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	**-**	**1.075.413.230**	**1.075.413.230**	**6.046.693.443**
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp đầu năm	-	(1.688.979.407)	(1.688.979.407)	63.743.448.471
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(3.328.242.681)	(3.328.242.681)	(71.479.121.321)
Thuế TNDN phải thu cuối năm	**-**	**(3.941.808.858)**	**(3.941.808.858)**	**(1.688.979.407)**

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 *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:

VNĐ

	Bảng cân đối kế toán		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau (*)	3.454.906.217	3.895.392.018	(440.485.801)	3.895.392.018

(*) Công ty được phép cấn trừ các khoản lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau phát sinh từ hoạt động bất động sản với thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong vòng 5 (năm) năm kể từ năm phát sinh khoản lỗ này. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản lỗ tính thuế phát sinh từ năm tài chính trước là 13.819.624.867 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 15.581.568.070 VNĐ) có thể sử dụng để cấn trừ với thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong tương lai.

26. 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.

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Bà Võ Thị Liên	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng trái phiếu	100.000.000.000
		Trả lãi trái phiếu	9.284.210.421
Ông Nguyễn Văn Toàn	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng trái phiếu	80.000.000.000
		Trả lãi trái phiếu	6.871.578.737
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.056.000.000

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

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	573.600.000	1.139.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	5.054.832.500	6.071.752.000
TỔNG CỘNG	**5.628.432.500**	**7.210.752.000**

28. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 230.396.924.475 VNĐ (31 tháng 12 năm 2011: 454.646.396.973 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 2011: 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.

29. 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 như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

29. 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, 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 53.927.854.655 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 22.671.500.000 VNĐ). Chi phí lãi vay phát sinh từ 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 dự án.

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.

29. 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

	Bất 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*
Ngày 31 tháng 12 năm 2012								
Vay và nợ	-	-	18.000.000.000	-	239.147.000.000	377.872.000.000	-	635.019.000.000
Trái phiếu phát hành	-	235.722.650.000	125.000.000.000	1.446.000.000.000	330.000.000.000	-	-	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	-	9.088.687.467	-	-	-	-	-	9.088.687.467
Phải trả khác	15.195.708.157	326.792.537	-	-	-	-	-	15.522.500.694
Chi phí phải trả	-	215.354.756.699	16.433.334.000	-	-	-	-	231.788.090.699
Phải trả dài hạn khác	-	-	270.000.000.000	130.741.518.000	38.108.611.000	-	-	438.850.129.000
TỔNG CỘNG	**15.195.708.157**	**460.492.886.703**	**429.433.334.000**	**1.576.741.518.000**	**607.255.611.000**	**377.872.000.000**	**-**	**3.466.991.057.860**
Ngày 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**

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.

30. 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:

VNĐ

	Giá trị sổ sách				*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm		*Số đầu năm*			
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	129.063.965.312	-	128.626.886.604	-	129.063.965.312	128.626.886.604
Phải thu khác	45.475.288.292	(1.040.666.479)	44.725.111.302	(752.325.163)	44.434.621.813	43.972.786.139
Tiền	10.053.967.997	-	57.899.577.281	-	10.053.967.997	57.899.577.281
TỔNG CỘNG	**184.593.221.601**	**(1.040.666.479)**	**231.251.575.187**	**(752.325.163)**	**183.552.555.122**	**230.499.250.024**

VNĐ

	Giá trị sổ sách		*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	635.019.000.000	617.575.000.000	635.019.000.000	617.575.000.000
Trái phiếu phát hành	2.136.722.650.000	1.473.000.000.000	2.136.722.650.000	1.473.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	450.000.000.000	-	450.000.000.000
Phải trả người bán	9.088.687.467	9.138.081.307	9.088.687.467	9.138.081.307
Phải trả khác	15.522.500.694	57.361.579.828	15.522.500.694	57.361.579.828
Chi phí phải trả	231.788.090.699	66.184.540.282	231.788.090.699	66.184.540.282
Phải trả dài hạn khác	438.850.129.000	270.000.000.000	438.850.129.000	270.000.000.000
TỔNG CỘNG	**3.466.991.057.860**	**2.943.259.201.417**	**3.466.991.057.860**	**2.943.259.201.417**

30. 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.

31. 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	Ngô Thúy Vân	Nguyễn Văn Đạt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013