PHATDAT CORPORATION
Real Estate Development

Báo cáo thường niên 2010
Annual report

SÁNG TẠO TUYỆT TÁC
creating a masterpiece

Nhìn xa trông rộng
Phát triển vững bền™

Chúng tôi hiểu rằng cuộc sống của quý vị cần trút bỏ những lo toan thường nhật để trở về với thế giới riêng đầm ấm của mình, ở đó tận hưởng những không gian sống yên bình, trong lành… Phát Đạt - chủ đầu tư của những công trình mang lại cuộc sống sung túc vĩnh cửu, một cảm nhận tuyệt vời về không gian sống đích thực hòa quyện giữa con người và thiên nhiên. Với chúng tôi, mỗi dự án là một dàn hợp ca của niềm đam mê sáng tạo, và người lãnh đạo là một nhạc trưởng để bản hòa ca mang lại những nốt nhạc kiêu hãnh cho cuộc sống của từng chủ nhân.

Mục lục / Table of contents

Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng Quản trị **2**

Tóm lược lịch sử hoạt động của Công ty
Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi, Lợi thế cạnh tranh 6
Lịch sử hình thành và phát triển 8
Thông tin Tổng quan 10
Mục tiêu phát triển 2011-2015 12
Kết quả kinh doanh 2008-2010 13
Chỉ số Tài chính 14
Sự kiện nổi bật năm 2010 16

Báo cáo
Báo cáo của Hội đồng Quản trị 20
Báo cáo của Ban Kiểm soát 22
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 24

Tổ chức và nhân sự Công ty
Sơ đồ cơ cấu tổ chức 36
Hội đồng Quản trị 38
Ban Kiểm soát 40
Ban Tổng Giám đốc 42

Giới thiệu dự án
Bản đồ dự án 46
Quỹ đất 48
Danh sách dự án trọng điểm 49

Thông tin cổ đông và Quản trị Công ty
Thông tin cổ đông 50
Quản trị doanh nghiệp 52
Quản lý rủi ro 54

Trách nhiệm xã hội và Giải thưởng đạt được
Trách nhiệm xã hội 58
Giải thưởng và Danh hiệu 60

Báo cáo Tài chính
Báo cáo Tài chính hợp nhất 64
Báo cáo Tài chính riêng 105

Thông điệp từ
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Message from Chairman

"Learn everyday
and dare to be different"

"Hãy học hỏi và Dám **thay đổi**"

Thưa Quý vị,

Năm 2010 đã khép lại cùng với tình trạng khó khăn và giao dịch trầm lắng của thị trường bất động sản; đặc biệt là phân khúc căn hộ để ở. Tuy vậy, với những giải pháp linh hoạt và nỗ lực cao của toàn công ty và sự hợp tác chặt chẽ của các đối tác, Công ty đã hoàn thành phần lớn các mục tiêu kinh doanh.

Năm 2010 cũng là năm đầu tiên cổ phiếu Công ty Phát Đạt được giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh. Thông qua việc niêm yết, Công ty đã thể hiện quyết tâm công khai và minh bạch các hoạt động và thực hiện việc quản trị Công ty theo những thông lệ tốt nhất phù hợp với môi trường kinh doanh Việt Nam.

Với những kết quả này, Công ty đã chuẩn bị sẵn sàng cho việc thực hiện chiến lược kinh doanh giai đoạn 2011 – 2015. Mục tiêu của Công ty là trở thành tập đoàn phát triển bất động sản hàng đầu tại Việt Nam thông qua việc sở hữu các thương hiệu dẫn đầu. Để đạt được mục tiêu đó, Hội đồng Quản trị Công ty đã xem xét và thông qua nhiều định hướng chiến lược, tập trung vào việc xây dựng các nguồn lực và năng lực cơ bản, hệ thống quản lý và văn hóa doanh nghiệp phục vụ cho việc kiến tạo những không gian sống hoàn hảo. Trên cơ sở các nguồn lực sẵn có, triết lý "nhìn xa trông rộng" và tinh thần luôn học hỏi và dám thay đổi, Công ty hoàn toàn tự tin sẽ nắm bắt các cơ hội, vượt qua các thách thức và thay đổi trong môi trường kinh doanh để đạt đến vị thế mới.

Trong giai đoạn phát triển này, Công ty mong muốn nhận được sự chia sẻ và đồng thuận cao từ Quý cổ đông đối với các mục tiêu và chiến lược của Công ty, sự hợp tác bền vững của các đối tác và khách hàng và sự nỗ lực không ngừng của đội ngũ quản lý và nhân viên trong các hoạt động hàng ngày.

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty, tôi cảm ơn tất cả quý cổ đông, khách hàng, các đối tác và người lao động của Công ty đã góp phần tạo nên những kết quả của Công ty trong thời gian vừa qua và gửi đến tất cả Quý vị lời chúc sức khỏe và thành công trong năm 2011.

Trân trọng

Nguyễn Văn Đạt
Chủ tịch/Tổng Giám đốc

Hòa nhịp phong cách

Cuộc sống thăng hoa khi bạn trở về
căn hộ sang trọng với thiết kế đẳng cấp
cùng phong cách sống hiện đại

Harmony

DEVELOPING
PREMIUM PROPERTIES
that redefine living space & lifestyle

ĐẲNG CẤP QUỐC TẾ - THIẾT KẾ SANG TRỌNG

Tầm nhìn, Sứ mệnh
Giá trị cốt lõi, Lợi thế cạnh tranh
Vision, Mission,
Core values, Competitive Advantages

"Phối cảnh dự án The EverRich II"

Tầm nhìn

Trở thành tập đoàn phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam thông qua việc sở hữu các thương hiệu dẫn đầu.

Sứ mệnh

Kiến tạo những không gian sống hoàn hảo với kiến trúc độc đáo và chất lượng vượt trội nhằm mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và cộng đồng.

Giá trị cốt lõi

- **Sáng tạo**
  Nghĩ đến cái mới và dám thay đổi.
- **Cam kết**
  Giữ lời hứa với khách hàng, cổ đông, nhân viên và cộng đồng.
- **Công bằng**
  Đánh giá và hành xử dựa trên các sự kiện/dữ liệu và không thiên vị.
- **Tôn trọng**
  Cởi mở, lắng nghe và chia sẻ các quan điểm khác nhau.

Lợi thế cạnh tranh

- Thiết kế độc đáo
- Chất lượng vượt trội
- Dịch vụ tận tâm

- Không gian sống hoàn hảo

Lịch sử hình thành và phát triển
Establishment & Development

Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt được thành lập vào năm 2004. Ngành nghề kinh doanh chủ yếu là đầu tư phát triển bất động sản, khách sạn, resort cao cấp… Công ty đã không ngừng phát triển, đầu tư kinh doanh nhiều dự án bất động sản tại các thành phố trọng điểm và đã trở thành một trong những nhà phát triển dự án bất động sản hàng đầu hiện nay.

Năm 2004

Hợp tác đầu tư thực hiện các dự án khu dân cư Trung Sơn tại huyện Bình Chánh; dự án khu căn hộ cao cấp Sao Mai tại quận 5, TP.HCM.

Năm 2006

Khởi công xây dựng dự án The EverRich I tại quận11, TP.HCM, với vốn đầu tư 1.100 tỷ đồng, 2 toà tháp cao 25 tầng bao gồm 5 tầng TTTM, 300 căn hộ cao cấp và 50 văn phòng.

Năm 2007

Tiếp tục triển khai việc xây dựng The EverRich I, đồng thời tập trung phát triển quỹ đất cho dự án mới tại quận 6, quận 7, quận 9, Nhà Bè, TP.HCM.

Năm 2008

Đầu tư resort cao cấp tại Cam Ranh, Hội An và Phú Quốc. Ký hợp đồng với tập đoàn Starwood, Marriott để hình thành dự án Resort & Spa Cam Ranh, Hội An.

Năm 2009

Hoàn thành và bàn giao căn hộ dự án The EverRich I cho khách hàng vào ngày 15/11/2009, đánh dấu bước phát triển mới trong chiến lược đầu tư các dự án căn hộ cao cấp mang thương hiệu EverRich. Cũng trong năm 2009 này, Công ty Phát Đạt chính thức ra mắt hệ thống nhận diện thương hiệu với Logo và Slogan mới nhằm đáp ứng giai đoạn phát triển năng động và chuyên nghiệp hơn trong tương lai.

Năm 2010

Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu dự án The EverRich II. Dự án với quy mô 3.125 căn hộ, tổng vốn đầu tư 10.000 tỷ đồng. Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận từ Phú Mỹ Hưng bắt qua dự án The EverRich III. Đồng thời vào ngày 30/07/2010, Phát Đạt đã chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE, đánh dấu một bước phát triển mới của Công ty Phát Đạt.

Thông tin Tổng quan
Corporate Information

Thông tin niêm yết

Mã cổ phiếu: PDR
Địa điểm: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM – HOSE
Ngày niêm yết: 30/07/2010
Vốn điều lệ: 1.302.000.000.000
Bằng chữ: Một nghìn ba trăm lẻ hai tỷ đồng
Mệnh giá cổ phần: 10.000 VNĐ
Tổng số cổ phần: 130.200.000

Thông tin liên lạc

Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt
Địa chỉ: 422 đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM
Điện thoại: (08) 37 73 22 22
Fax: (08) 37 73 89 08
Website: http://www.phatdat.com.vn

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 8 Tòa nhà SaiGon Riverside, Số 2A-4A Tôn Đức Thắng, quận 1, TP.HCM, Việt Nam
Điện thoại: (08) 38 24 52 52
Fax: (08) 38 24 52 50
Email: eyhcm@vn.ey.com
Website: http://www.ey.com

Mục tiêu phát triển 2011-2015

Strategic Objectives 2011-2015

Doanh thu: tổng doanh thu trong 5 năm đạt 11.650 tỷ đồng.

Lợi nhuận: Tổng lợi nhuận sau thuế trong 5 năm đạt 2.400 tỷ đồng với tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ bình quân là 32%.

Vốn điều lệ: Vốn điều lệ bình quân trong giai đoạn này là 1.500 tỷ đồng.

Thương hiệu: The EverRich trở thành một trong năm thương hiệu mạnh nhất trong phân khúc bất động sản cao cấp tại Việt Nam vào năm 2015.
Phát Đạt trở thành một trong năm nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam thông qua việc sở hữu các thương hiệu dẫn đầu.

Hệ thống quản lý: Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống quản lý doanh nghiệp theo hướng chuyên nghiệp có hệ thống theo quy trình và mục tiêu.

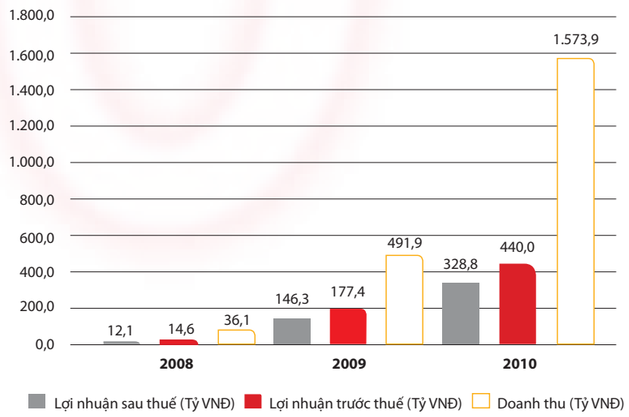
Phát triển con người: Phát triển đội ngũ nhân sự lên tầm cao hơn để 100% vị trí công việc đáp ứng được nhu cầu phát triển của Công ty.

Kết quả kinh doanh 2008-2010

Comparative Profit Growth 2008-2010

Năm	Đvt	Tài sản	Vốn điều lệ	Doanh thu	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế
2008	VNĐ	3.299.820.198.835	1.302.000.000.000	36.066.925.552	14.640.720.685	12.125.834.076
2009	VNĐ	3.741.736.127.172	1.302.000.000.000	491.939.915.651	177.395.233.749	146.268.691.019
2010	VNĐ	3.827.797.538.214	1.302.000.000.000	1.573.905.931.385	440.030.232.184	328.812.598.733
2011	VNĐ	4.000.000.000.000	1.302.000.000.000	1.600.000.000.000	450.000.000.000	337.500.000.000

Biểu đồ tăng trưởng hàng năm



Chỉ số Tài chính
Financial Highlights

Tài sản (VNĐ):
3.827.797.538.214

Doanh thu (VNĐ):
1.573.905.931.385

Lợi nhuận trước thuế (VNĐ):
440.030.232.184

Lợi nhuận sau thuế (VNĐ):
328.812.598.733

Sự kiện nổi bật năm 2010
Key events in 2010

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHẬN GIẢI THƯỞNG DOANH NHÂN TRẺ XUẤT SẮC TP.HCM 2010

Ngày 01/10/2010, ông Nguyễn Văn Đạt – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Phát Đạt được vinh danh là 1 trong 10 Doanh nhân trẻ xuất sắc TP.HCM năm 2010. Đây là giải thưởng cao quý, nhằm tôn vinh và ghi nhận những cá nhân trẻ có thành tích xuất sắc trong kinh doanh và góp phần chia sẻ, phát triển cộng đồng xã hội.

PHÁT ĐẠT KHỞI CÔNG XÂY DỰNG CẦU PHÚ THUẬN

Ngày 08/03/2010, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt tổ chức Lễ khởi công xây dựng cầu Phú Thuận, kết nối trực tiếp các khu dân cư phía Bắc quận 7 như phường Tân Phú, Phú Thuận… với khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Cầu Phú Thuận với thiết kế vĩnh cửu được đầu tư xây dựng ước tính gần 102 tỷ đồng với tổng chiều dài 280m, bề rộng 20m, dự kiến hoàn thành vào tháng 05 năm 2011.

PHÁT ĐẠT ĐÓN NHẬN GIẢI THƯỞNG SAO VÀNG ĐẤT VIỆT 2011

Ngày 02/09/2010, tại nhà hát Hòa Bình TP.HCM, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt vinh dự đón nhận giải thưởng Sao Vàng Đất Việt năm 2010. Tuy chỉ mới thành lập từ năm 2004, Phát Đạt đã 2 lần liên tiếp vào TOP 200 Sao Vàng Đất Việt vào năm 2009 và 2010.

KHAI TRƯƠNG HỆ THỐNG NHÀ MẪU THE EVERRICH II

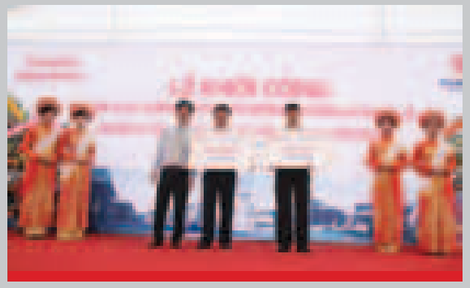
Ngày 18/09/2010, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt chính thức khai trương hệ thống nhà mẫu The EverRich II tại phường Phú Thuận – quận 7. Đây được xem là hệ thống nhà mẫu lớn nhất Việt Nam hiện nay với quy mô hơn 4000 m^2 diện tích sàn xây dựng gồm 5 căn hộ mẫu. Đến tham dự buổi lễ có lãnh đạo Chính quyền, các Ban ngành Trung ương, Thành phố và địa phương cùng 500 khách mời.

CỔ PHIẾU PHÁT ĐẠT CHÍNH THỨC GIAO DỊCH TRÊN HOSE

Vào sáng 30/07/2010, tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HSE) đã diễn ra Lễ trao quyết định niêm yết và chào mừng ngày giao dịch chính thức cổ phiếu của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt (Mã chứng khoán: PDR).

PHÁT ĐẠT KHỞI CÔNG XÂY DỰNG DỰ ÁN THE EVERRICH II

Ngày 14/01/2010, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt và nhà thầu chính CotecCons chính thức khởi công xây dựng dự án The EverRich II tại phường Phú Thuận – quận 7. Đây là dự án then chốt của Phát Đạt, được xây dựng trên diện tích 11, 2ha, tọa lạc tại một vị trí đắc địa bên sông Sài Gòn, cạnh cầu Phú Mỹ nối liền quận 2 và quận 7. Dự án được chia thành 3 giai đoạn xây dựng, dự kiến hoàn thành sau 7 năm thi công.



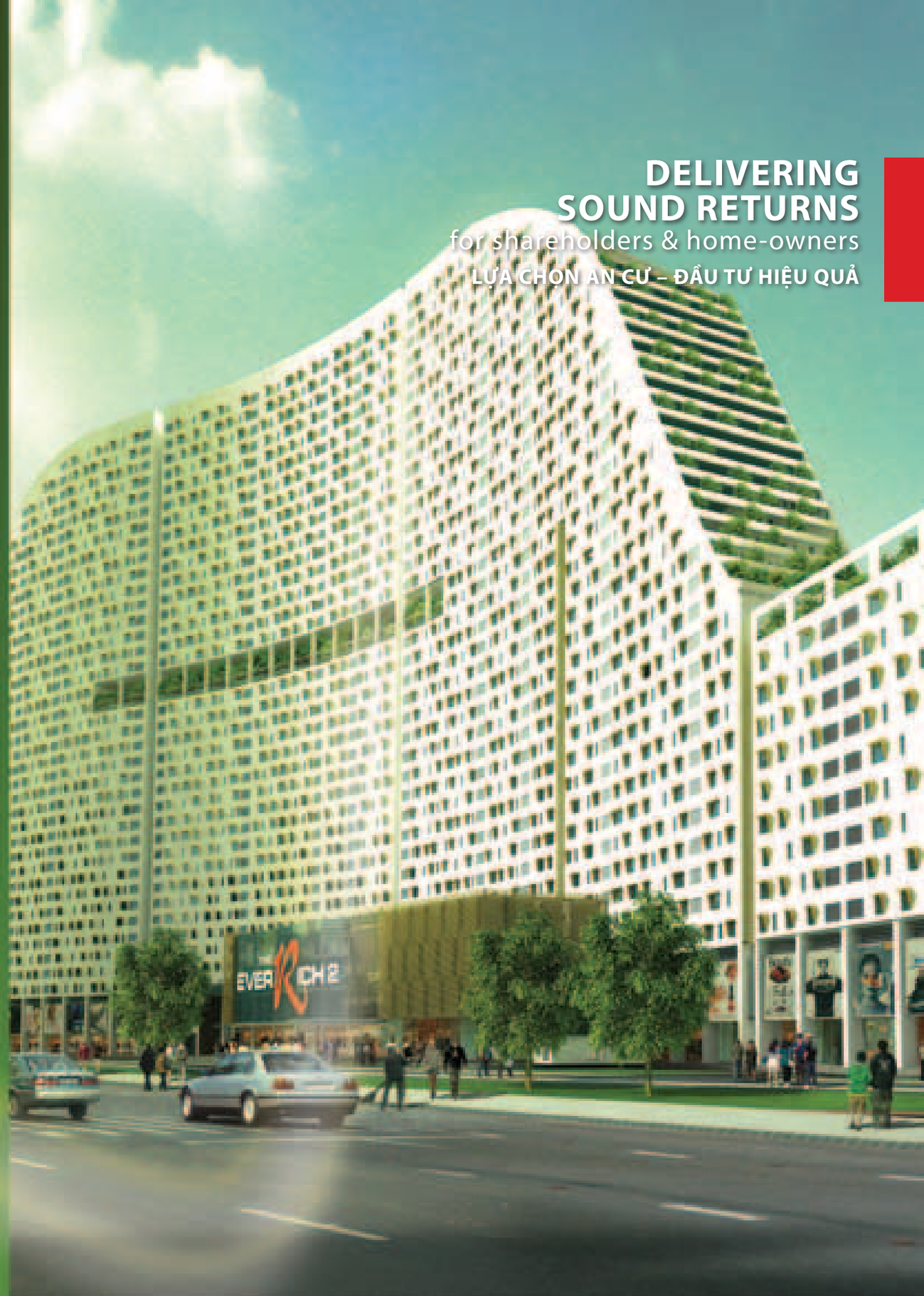
KHỞI CÔNG KDC PHAN ĐÌNH PHÙNG – TP.QUẢNG NGÃI

Trong năm 2010, UNBN TP.Quảng Ngãi và Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt chính thức làm Lễ khởi công dự án Khu dân cư Nam Lê Lợi và Khu dân cư Phan Đình Phùng thuộc phường Chánh Lộ và Nghĩa Lộ - TP.Quảng Ngãi. Đây là cụm dự án quy mô lớn, hiện đại bền vững, thân thiện với môi trường. Khu dân cư hoàn thành sẽ góp phần phát triển đô thị văn minh và hiện đại hơn, mang lại nhiều lợi ích thiết thực cho người dân Quảng Ngãi.

Khẳng định chất lượng

Nơi an cư lý tưởng là sự lựa chọn hoàn hảo đối với mỗi người trong từng quyết định đầu tư cho tương lai

Encore



DELIVERING SOUND RETURNS

for shareholders & home-owners

LỰA CHỌN AN CƯ – ĐẦU TƯ HIỆU QUẢ

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Report of Board of Directors

Căn cứ vào nội dung báo cáo của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị đánh giá mặc dù tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản có rất nhiều bất lợi trong năm 2010 nhưng Công ty cũng đã có nhiều giải pháp linh hoạt và nỗ lực để đạt được phần lớn các mục tiêu đề ra.

Về phương diện tài chính, Công ty đã hoàn thành các mục tiêu doanh thu và lợi nhuận như đã thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010. Đối với khách hàng, đánh giá nội bộ cho thấy trên 70% khách hàng đã mua các căn hộ The EverRich II và đang sinh sống trong Tòa nhà The EverRich I hài lòng với dịch vụ bán hàng và dịch vụ quản lý tòa nhà của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty đã hoàn thành việc niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM vào tháng 07/2010. Cuối năm 2010, Công ty cũng đã hoàn thành việc thiết kế lại cơ cấu tổ chức và xác định chức năng, nhiệm vụ các Phòng/Ban phù hợp với các định hướng chiến lược kinh doanh giai đoạn 2011-2015. Công ty đã đánh giá lại mức độ phù hợp của tất cả các vị trí với cơ cấu tổ chức mới và thực hiện việc thay đổi và tuyển dụng bổ sung các vị trí chưa phù hợp hoặc còn thiếu. Tuy nhiên, một số mục tiêu và biện pháp mà Công ty đã đề ra trong năm 2010 vẫn chưa được thực hiện hoàn chỉnh như việc đào tạo nội bộ để nâng cao năng lực của đội ngũ nhân sự, việc bắt đầu xây dựng các đặc điểm văn hóa của Công ty…

Trong năm 2010, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã có những quyết định kịp thời về thay đổi chiến lược kinh doanh; cụ thể là đa dạng hóa sản phẩm và thị trường thay vì chủ yếu tập trung vào phân khúc căn hộ cao cấp tại TP.HCM. Do vậy, Công ty đã thực hiện thành công Dự án Khu dân cư Phan Đình Phùng, tỉnh Quảng Ngãi góp phần hoàn thành mục tiêu kế hoạch lợi nhuận.

Năm 2011, nhằm tiếp tục phấn đấu hoàn thành các mục tiêu của giai đoạn 2011-2015 trên cơ sở hiện thực hóa các định hướng chiến lược kinh doanh đã được thông qua, Công ty dự kiến đạt một số mục tiêu trong năm 2011 như sau:

- Lợi nhuận trước thuế là 450 tỷ đồng
- Trong phân khúc căn hộ cao cấp thương hiệu The EverRich và thương hiệu Phát Đạt lần lượt được 95% và 60% khách hàng mục tiêu tại thị trường TP. HCM biết đến
- 80% khách hàng mục tiêu hài lòng với dịch vụ chăm sóc khách hàng
- Hoàn thành toàn bộ cơ cấu tổ chức và chức năng/nhiệm vụ các Phòng/Ban và bố trí đầy đủ đội ngũ nhân sự đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty.

Để có thể thực hiện các mục tiêu nêu trên, Hội đồng Quản trị dự kiến tổ chức một số giải pháp như sau:

1. Triển khai việc giao các mục tiêu và chỉ tiêu cho các Phòng/Ban và cá nhân trong Công ty; vận hành và kiểm soát hoạt động của Công ty dựa vào kế hoạch của các Phòng/Ban xây dựng và triển khai Kế hoạch hành động theo định kỳ (năm, quý, tháng, tuần) để thực hiện các mục tiêu và nhiệm vụ của Phòng/Ban
2. Tổ chức các chương trình/hoạt động bán hàng mang tính đột phá tại hai thành phố trọng điểm là TP.HCM và Hà Nội
3. Kiểm soát chặt chẽ tiến độ và chi phí xây dựng các hạng mục công trình tại dự án The EverRich II và các dự án khác đang triển khai
4. Hoàn chỉnh và triển khai hệ thống nhận diện thương hiệu của Công ty, tập trung vào các chương trình truyền thông nâng cao mức độ nhận biết thương hiệu đến khách hàng mục tiêu
5. Tập trung tuyển dụng các chức danh còn thiếu và thay thế các nhân sự không đáp ứng nhu cầu của Công ty; thường xuyên và định kỳ đánh giá kết quả làm việc và năng lực nguồn nhân lực
6. Tổ chức đào tạo, huấn luyện nội bộ về kiến thức và phương pháp quản lý, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc cho các cấp quản lý và nhân viên
7. Triển khai xây dựng các chính sách, qui định, qui trình làm việc trong Công ty và tổ chức triển khai đến nhân viên; tập trung vào các tài liệu quản lý liên quan đến các hoạt động đầu tư khách hàng, nhân sự, tài chính và thương hiệu
8. Tổ chức truyền thông nội bộ về Hệ tư tưởng của Công ty (Sứ mệnh, Tầm nhìn, Giá trị cốt lõi) và triển khai các hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

Báo cáo của Ban Kiểm soát

Report of Board of Supervisors

Trong năm 2010, Ban Kiểm soát đã triển khai thực hiện các quyền và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo đúng Điều lệ Công ty. Ban Kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp định kỳ mỗi quý một lần và đặc biệt đã tổ chức soát xét số liệu tài chính 06 tháng đầu năm và thẩm định số liệu tài chính cả năm 2010. Một số hoạt động cụ thể là:

- Đã thực hiện việc giám sát hoạt động và tuân thủ điều lệ Công ty đối với Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong việc quản lý và điều hành Công ty
- Đã tổ chức giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng Quản trị
- Đã thẩm định báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty Phát Đạt và kiểm tra hệ thống sổ sách báo cáo kế toán của Công ty
- Đã tham gia vào các cuộc họp định kỳ và bất thường của Hội đồng Quản trị
- Đã xem xét và kiểm tra các số liệu và báo cáo về tình hình xây dựng và bán hàng của Công ty tham gia giám sát việc mở thầu các dự án do Ban Tổng Giám đốc Công ty mời.

Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm soát đã thường xuyên nhận được sự phối hợp từ Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý các đơn vị thông qua việc cung cấp các báo cáo, tài liệu cần thiết cho công tác kiểm tra giám sát, cử cán bộ làm việc với Ban Kiểm soát khi có yêu cầu. Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát cũng được mời tham dự hầu hết các cuộc họp do Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc chủ trì và tham gia góp ý kiến nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.

Thông qua việc giám sát, Ban Kiểm soát đánh giá trong năm 2010, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng đắn các quyền và nhiệm vụ của mình trong quá trình quản lý và điều hành Công ty, tuân thủ Điều lệ Công ty và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã có những quyết định linh hoạt và kịp thời để thực hiện các mục tiêu của Công ty. Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã làm việc một cách trung thực và mẫn cán vì quyền lợi của Công ty và các cổ đông.

Mặc dù năm 2010, tình hình của thị trường bất động sản không thuận lợi, nhưng với nỗ lực của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, Công ty đã đạt những kết quả khả quan.

Đơn vị tính: VNĐ

Stt	Nội dung	Thực hiện
1	Tổng doanh thu	1.573.905.931.385
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-
3	Doanh thu thuần	1.573.905.931.385
4	Giá vốn hàng bán	(1.064.278.974.475)
5	Lợi nhuận gộp	509.626.956.910
6	Doanh thu hoạt động tài chính	348.390.310
7	Chi phí tài chính	(4.148.011.468)
8	Chi phí bán hàng	(28.692.837.866)
9	Chi phí quản lý	(34.998.897.750)
10	Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD	442.135.600.136
11	Thu nhập khác	1.914.166.744
12	Chi phí khác	(4.019.534.696)
13	Lợi nhuận khác	(2.105.367.952)
14	Tổng lợi nhuận trước thuế	440.030.232.184
15	Chi phí thuế TNDN	(111.217.633.451)
16	Lợi nhuận sau thuế	328.812.598.733

Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát cũng nhận thấy Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, được trình bày theo đúng các biểu mẫu quy định hiện hành và theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính của công ty đã phản ánh kịp thời đầy đủ, trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty tại thời điểm ngày 31/12/2010, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010. Ban Kiểm soát hoàn toàn đồng ý với các số liệu trong báo cáo kiểm toán năm 2010 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) lập ngày 15/03/2011.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
Report of Board of Management

1. Môi trường kinh doanh năm 2010

Việt Nam trong năm 2010 tuy đạt tăng trưởng GDP đạt 6,7% thuộc loại khá, nhưng nền kinh tế vẫn tiềm ẩn nhiều bất ổn trong chính sách. Thị trường vàng, ngoại tệ, chứng khoán nhiều bất ổn và khó khăn do đó nhiều quỹ đầu tư thoái vốn làm bất ổn thị trường, gây khó khăn trong việc huy động vốn cho sản xuất, đầu tư.

Thị trường bất động sản bị tác động nhiều từ việc thay đổi các chính sách, luật, qui định của cơ quan nhà nước trong đầu tư bất động sản như: hạn chế cho vay trong đầu tư bất động sản, thay đổi thủ tục phê duyệt đầu tư dự án nhà ở có qui mô lớn, các thay đổi về qui định sở hữu, cách tính tiền sử dụng đất, xác định và phê duyệt giá và thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng...

Nguồn cung căn hộ tại TP.HCM năm 2010 khoảng 20.800 căn với 55 dự án, dự kiến nguồn cung căn hộ năm 2011 khoảng 40.621 căn trên tổng số 79 dự án (theo báo cáo tổng hợp của CBRE). Dự báo những năm tới nguồn cung căn hộ sẽ tiếp tục tăng do các chủ đầu tư đã triển khai xây dựng dự án từ năm 2010. Áp lực cạnh tranh sản phẩm, giá, chất lượng, dịch vụ giữa các dự án là rất lớn, thị trường bất động sản vốn đã gặp khó khăn trong các năm qua và có dấu hiệu sẽ khó khăn hơn trong năm 2011.

2. Tình hình tài chính

Bảng cân đối tài sản

Nội dung	Đơn vị	2008	2009	2010
Tổng tài sản	VNĐ	3.299.820.198.835	3.741.736.127.172	3.827.797.538.214
Vốn chủ sở hữu	VNĐ	1.326.378.077.606	1.472.050.791.230	1.561.566.916.393
Vốn điều lệ	VNĐ	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000

Các chỉ tiêu khác

Nội dung	Đơn vị	2008	2009	2010
Cơ cấu tài sản				
- Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản	%	90,54	89,13	87,90
- Tài sản dài hạn/tổng tài sản	%	9,46	10,87	12,10
Cơ cấu nguồn vốn				
- Nợ phải trả/tổng tài sản	%	59,80	60,62	59,17
- Nguồn vốn chủ sở hữu/tổng tài sản	%	40,20	39,34	40,80

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Report of Board of Management (continued)

Tỷ suất lợi nhuận

Nội dung	Đơn vị	2008	2009	2010
Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	%	0,37	3,91	8,59
Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	%	0,91	9,94	21,06
Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	%	0,93	11,23	25,26
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	đồng/cổ phiếu		1.123	2.526

Hoạt động đầu tư

Trong năm 2010, Phát Đạt đã tập trung đầu tư vào dự án The EverRich II, tuy nhiên trước tình hình thị trường bán căn hộ gặp nhiều khó khăn, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động điều chỉnh mục tiêu, đưa ra sản phẩm mới nhằm bảo đảm nguồn thu và lợi nhuận do đó đã quyết định đầu tư vào dự án khu dân cư Phan Đình Phùng, TP.Quảng Ngãi (nguồn gốc trúng đấu giá), triển khai xây dựng và bán nhà phố, biệt thự và đã đạt được kết quả rất thành công. Tổng giá trị đầu tư trong năm 2010 như sau:

Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Tỷ trọng
The EverRich I	VNĐ	145.470.554.029	12,16%
The EverRich II	VNĐ	754.793.343.484	63,09%
The EverRich III	VNĐ	173.084.838.672	14,47%
Cam Ranh	VNĐ	12.781.575.842	1,07%
KDC. PĐP Quảng Ngãi	VNĐ	110.169.004.027	9,21%
Tổng giá trị đầu tư	**VNĐ**	**1.196.299.316.054**	**100%**

Hoạt động triển khai các dự án trọng tâm

Dự án The EverRich I: Đầu năm 2010 công ty đã chính thức khai trương Khu căn hộ cao tầng The EverRich I, cho đến nay hơn 80% khách hàng đã đến ở tại cao ốc và hài lòng về các dịch vụ. Công ty đã triển khai việc khai thác các dịch vụ tại cao ốc như phối hợp cùng Lotte đưa trung tâm thương mại đi vào hoạt động, các dịch vụ tiện ích như giữ xe, khu hồ bơi, café, sân chơi cho trẻ…

Dự án The EverRich II: Hoàn thành các thủ tục pháp lý, xin phép, giao đất để đủ điều kiện khai thác kinh doanh vào tháng 06/2010. Triển khai xây dựng và hoàn thành khu văn phòng điều hành và nhà mẫu cho dự án có diện tích sàn xây dựng hơn 4.000m^2 gồm 5 căn hộ mẫu trong khuôn viên gần 2ha tại dự án. Đây là Khu nhà mẫu được đánh giá đẹp và lớn nhất nhất hiện nay tại Việt Nam, có thiết kế độc đáo, hiện đại, ấn tượng. Hoàn thành việc xây dựng phần móng giai đoạn 1 trong khối nhà chính của dự án. Chính thức chào bán căn hộ đúng kế hoạch kinh doanh đề ra và trong thời gian trong vòng 6 tháng đã bán được 166 căn hộ. Dự án đã gây được ấn tượng đối với nhà đầu tư, khách hàng và là một sự kiện nổi bật trong ngành Bất động sản năm 2010.

Dự án The EverRich III: Hoàn thành việc phê duyệt nhiệm vụ qui hoạch 1/500 cho dự án. Tuy nhiên trong điều kiện thị trường căn hộ cao cấp không được thuận lợi như hiện nay, Ban Tổng Giám đốc quyết định hiệu chỉnh chương trình dự án theo hướng đa dạng hóa sản phẩm gồm căn hộ cao cấp, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất, vốn, lợi nhuận và sớm đưa dự án vào khai thác trong năm 2011, sớm hơn kế hoạch 1 năm. Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận kết nối dự án vào đường Raymomdien - Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, gia tăng đáng kể giá trị khu đất, việc thi công cầu sắp hoàn thành và sẽ thông xe kỹ thuật vào ngày 19/05/2011.

Dự án Resort & Spa Cam Ranh: Hoàn thành các thủ tục pháp lý về dự án, thủ tục thuê đất, giao đất và cho đến nay dự án đã được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất cho toàn dự án. Việc thiết kế đã cơ bản hoàn thành, tuy nhiên trong tình hình kinh tế khó khăn hiện nay Ban Tổng Giám đốc đã quyết định điều chỉnh tiến độ triển khai xây dựng vào thời điểm thích hợp trong năm 2012.

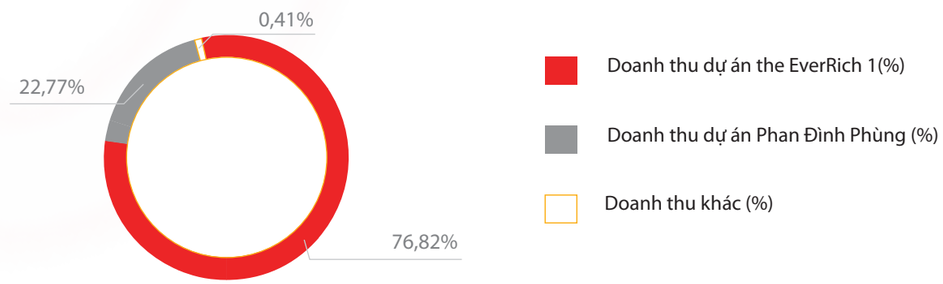
Hoạt động kinh doanh

Năm 2010 trước khó khăn của nền kinh tế, với kết quả kinh doanh đạt được trong năm, Ban Tổng Giám đốc Công ty Phát Đạt đã rất nỗ lực thực hiện các nhiệm vụ, thể hiện khả năng điều hành uyển chuyển, linh hoạt trong quá trình thực hiện các mục tiêu, khẳng định vai trò lãnh đạo và tiềm lực vượt trội của doanh nghiệp trên thị trường bất động sản. Doanh thu năm 2010 đạt 1.573.905.931.385 đồng tăng 3,2 lần so với năm 2009. Lợi nhuận trước thuế năm 2010 đạt 440.030.232.184 đồng tăng 2,48 lần so với năm 2009. Các chỉ tiêu kế hoạch đầu tư kinh doanh của năm 2010 đều đạt.

Nội dung	Đơn vị	Năm 2009	Năm 2010			
			Kế hoạch (KH)	Thực hiện (TT)	% TT/KH	% tăng trưởng so với 2009
Doanh thu từ sản phẩm dịch vụ	VNĐ	491.939.915.651	1.300.000.000.000	1.573.905.931.385	121,07%	319,94%
Tổng lợi nhuận trước thuế	VNĐ	177.395.233.749	435.000.000.000	440.030.232.184	101,16%	248,05%
Lợi nhuận sau thuế	VNĐ	146.268.691.019	326.000.000.000	328.812.598.733	100,86%	224,80%

Nắm bắt kịp thời nhu cầu thị trường, ứng phó và điều chỉnh kế hoạch đầu tư, kinh doanh kịp thời trong điều kiện thị trường có nhiều biến động. Năm 2010, doanh thu chủ yếu của Phát Đạt từ bán căn hộ, bán office và các dịch vụ khác của dự án The EverRich I. Bán đất nền nhà liên kế và nền biệt thự thuộc dự án Khu dân cư Phan Đình Phùng tại TP.Quảng Ngãi.

Cơ cấu doanh thu của Phát Đạt năm 2010 (%)



Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Report of Board of Management (continued)

Những tiến bộ đã đạt được

Hoạt động tiếp thị và xây dựng thương hiệu

Khai thác điểm mạnh và những thành công của thương hiệu The EverRich I, xây dựng hình ảnh thương hiệu dự án The EverRich II, tăng cường nhận biết thương hiệu Phát Đạt hỗ trợ cho Công ty Phát Đạt niêm yết thành công vào tháng 07/2010. Truyền thông cho hệ thống nhà mẫu The EverRich II, có quy mô lớn nhất lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam, gây hiệu ứng truyền miệng rộng khắp trên mọi phương tiện truyền thông và các điểm tiếp cận khách hàng mục tiêu. Phát hành bản tin nội bộ 2 tháng/kỳ gởi đến khách hàng, nhà đầu tư cung cấp các thông tin, hoạt động quan trọng của công ty, tạo niềm tin với các nhà đầu tư. Tài trợ cho chương trình "Bản tin chứng khoán" trên truyền hình VTV9, bản tin "Bất động sản" trên FBNC, bản tin "Giờ mở cửa" trên InfoTV…

Trong năm 2010, thực hiện các phóng sự "Về môi trường sống tại The EverRich II", "niềm tin khách hàng The EverRich II", "Chủ đầu tư Phát Đạt – thương hiệu của những dự án đẳng cấp". Thiết lập đường dây nóng, cập nhật tiến độ xây dựng, thông báo và cung cấp thông tin kịp thời về dự án cho khách hàng. Tổ chức sự kiện lễ khởi công, lễ khai trương nhà mẫu, lễ ký kết các hợp đồng lớn trong quá trình thi công. Đồng thời tổ chức các sự kiện giới thiệu cơ hội đầu tư hiệu quả, văn hóa Pháp tại nhà mẫu…

Kết quả đạt được: Dự án The EverRich II là một trong năm dự án có thương hiệu mạnh nhất Việt Nam trong năm 2010, là biểu tượng về môi trường sống, uy tín, cao cấp, chất lượng, được khách hàng chú ý khi giới thiệu ra thị trường, kết quả bán hàng đạt hơn 166 căn hộ trong vòng 6 tháng đầu khai trương. Mức độ nhận biết thương hiệu tăng lên đáng kể, theo đánh giá nội bộ thương hiệu Phát Đạt đạt 50% và thương hiệu The EverRich đạt 80% trong tâm trí khách hàng mục tiêu. Thương hiệu Phát Đạt tiếp tục được khẳng định thông qua việc nhận được giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2010.

Hoạt động xây dựng hệ thống quản lý

Xây dựng văn phòng làm việc mới quy mô và hiện đại cho CB-NV. Rà soát lại toàn bộ cơ cấu tổ chức và định biên nhân sự, hệ thống chức danh. Tái cơ cấu tổ chức Công ty với hệ thống chức danh ứng với nhiệm vụ công việc mới, dựa trên năng lực và mô tả công việc, phối hợp với Tư vấn nhân sự nước ngoài xây dựng hệ thống lương cạnh tranh, phù hợp với cơ cấu tổ chức Công ty và thị trường, nhằm thu hút và giữ nhân tài. Bắt đầu thực hiện xây dựng Văn hóa Doanh nghiệp thông qua triển khai các chương trình đào tạo giúp CBNV nhận thức rõ và sâu sắc về Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi của Công ty.

Hoạt động phát triển nguồn nhân lực

Trong thời gian qua, nguồn nhân lực được Công ty hết sức quan tâm. Hoạt động tuyển dụng được đầu tư nhằm tìm kiếm những nhân tố tích cực đóng góp cho sự phát triển của Phát Đạt trong giai đoạn mới. Công ty đã chọn nhiều kênh tuyển dụng khác nhau như ưu tiên thuyên chuyển nội bộ, thông qua các phương tiện truyền thông như đăng báo, đăng tải trang website, qua các nhà cung cấp dịch vụ tuyển dụng... Với những hoạt động trên Phòng nhân sự đã bố trí đầy đủ và kịp thời đội ngũ nhân sự cho hoạt động của Công ty.

Trong năm, tái cơ cấu tổ chức Công ty với hệ thống chức danh ứng với nhiệm vụ công việc mới, đồng thời dựa trên năng lực và mô tả công việc mới Công ty Phát Đạt đã phối hợp với Công ty tư vấn nước ngoài xây dựng hệ thống thang ngạch lương cạnh tranh phù hợp với Công ty và thị trường nhằm thu hút và giữ nhân tài của Công ty.

Số lượng nhân viên làm việc qua các năm như sau:

Năm	Tổng số	Hiện có		So với năm trước	Trình độ		
		Nam	Nữ		Trên ĐH	ĐH/CĐ	TC/LĐPT
2006	39	22	17				
2007	43	27	16	10%			
2008	48	31	17	11,6%			
2009	56	34	22	16,6%	3,5%	56,5%	40%
2010	90	61	29	60,71%	6%	64%	30%

Phát huy nguồn lực nội bộ qua việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng quản lý cho CBNV, ưu tiên ứng tuyển nội bộ vào các vị trí quản lý, xây dựng văn phòng làm việc mới khang trang và hiện đại; suất ăn trưa của CBNV được phục vụ miễn phí tại Công ty; trợ cấp thêm chi phí trang phục nhằm khuyến khích CBNV tạo ra một diện mạo mới thân thiện và chuyên nghiệp nơi công sở. Thu nhập từ lương bình quân trong năm 2010 là 10.600.000 đồng/người/tháng.

Đồng thời, Công ty thực hiện chính sách khen thưởng cho những CBNV hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao và có những đóng góp đặc biệt cho Công ty qua việc xét thưởng hàng năm nhằm ghi nhận và tuyên dương những đóng góp của CBNV, tạo tiền đề cho các CBNV khác nỗ lực phấn đấu noi theo đồng thời khích lệ tinh thần học hỏi để phát triển nhằm phục vụ cho sự lớn mạnh của Công ty. Trong năm Công ty đã sử dụng 2.884.000.000 đồng từ quỹ khen thưởng để chi thưởng kịp thời cho CBNV trong các dịp lễ, tết.

Những chương trình đào tạo nội bộ được triển khai thường xuyên như: đào tạo văn hóa doanh nghiệp cho CBNV công ty, đào tạo kỹ năng bán hàng chuyên nghiệp cho đội ngũ bán hàng, đào tạo kỹ năng nắm bắt tâm lý khách hàng Công ty, tổ chức các buổi chia sẻ về Tầm nhìn – Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi của Phát Đạt. Các chương trình đào tạo, bồi dưỡng đã thực hiện đáp ứng được những mục tiêu đề ra được thể hiện qua việc CBNV Công ty đã trở nên chuyên nghiệp hơn và phần nào nhận thức được vai trò của mình trong sự phát triển chung của Công ty.

3. Môi trường hoạt động năm 2011

Nhận định tình hình năm 2011

Chính phủ tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô *(cải thiện cán cân thanh toán thương mại, kiểm soát lạm phát, giảm bội chi ngân sách Nhà nước)*. Tăng trưởng GDP năm 2011 dự kiến khoảng 7% đến 7,5% so với năm 2010, lạm phát duy trì ở mức 7%. Theo nhận định chung mục tiêu này khó thực hiện, tỷ lệ lạm phát được dự báo sẽ ở mức từ 10% đến 11%.

Tăng trưởng tín dụng duy trì ở mức thấp hơn 20%. Do vậy, nguồn vốn đầu tư sẽ bị hạn chế; lãi suất cho vay vẫn đứng ở mức bình quân 18%/năm.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Report of Board of Management (continued)

VNĐ giảm giá 9,3% so với Đô la Mỹ trong đợt điều chỉnh tỷ giá tháng 02/2011. Tỷ giá hối đoái dự kiến duy trì ở mức từ 20.500 đồng đến 21.000 đồng/USD. Tuy nhiên mục tiêu duy trì tỷ giá này là rất khó khăn vì lạm phát trong những tháng đầu năm 2011 là rất cao, thâm hụt thương mại khá lớn, nền kinh tế đang có nhiều bất ổn trước những biến động từ thị trường vốn, chứng khoán, bất động sản các ngành nghề sản xuất khác.

Vốn đầu tư nước ngoài trực tiếp (FDI) tập trung vào kinh doanh bất động sản ngày càng lớn. Bất động sản đang là lĩnh vực đứng thứ hai về thu hút vốn FDI với khoảng 300 dự án, tổng vốn đăng ký 33,9 tỷ USD chiếm 20,6% số dự án và 16,3% tổng vốn đăng ký tại Việt Nam, mức độ giải ngân vốn FDI cho lĩnh vực đầu tư bất động sản luôn cao nhất so với các ngành nghề khác. Một số Công ty nước ngoài có thương hiệu mạnh như Keppel Land, Capital Land, Berjaya, Daewoon, Gamuda… đang tham gia ngày càng sâu vào việc phát triển các dự án ở TP.HCM và các tỉnh.

Thị trường bất động sản, đặc biệt là tại khu vực TP.HCM, tiếp tục trầm lắng do chính sách hạn chế cho vay, lãi suất cao và bất động sản đã giảm giá khá sâu trong suốt thời gian qua. Phân khúc bất động sản bán lẻ, căn hộ cho người thu nhập trung bình, nền biệt thự, nhà phố tại các khu vực đang phát triển, các thành phố lớn hiện vẫn đang được giao dịch. Những người mua và thuê căn hộ hiện nay đa phần là những người có nhu cầu ở thực sự và có rất ít nhà đầu tư mua căn hộ để đầu tư trong giai đoạn này.

Xu hướng thị trường bất động sản

Những sản phẩm có vị trí, chất lượng tốt, chủ đầu tư có uy tín, thương hiệu, có giá và điều kiện thanh toán phù hợp vẫn sẽ phát triển được trong thị trường khó khăn hiện nay. Nhà đầu tư có tâm lý chờ đợi và quan sát tình hình thị trường, hy vọng giá nhà và lãi suất ngân hàng sẽ giảm. Khách mua nhà trong giai đoạn này chủ yếu là mua để ở hoặc cho thuê. Các mối quan tâm của khách hàng với thị trường bất động sản hiện nay như sau:

Về thị trường căn hộ cao cấp, hiện nay thị trường này đang gặp khó khăn do bị tác động nhiều từ suy thoái kinh tế, các đợt điều chỉnh giảm giá rất sâu sau đợt sốt giá căn hộ vào cuối năm 2007, nguồn cung tăng rất nhiều trong thời gian từ năm 2009 đến nay và sẽ tiếp tục tăng trong vài năm tới.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Report of Board of Management (continued)

Về thị trường nhà phố, biệt thự, loại sản phẩm này hiện nay vẫn được khách hàng quan tâm và giao dịch nhiều, số dự án đất nền, biệt thự là rất ít.

Về thị trường căn hộ trung bình, các sản phẩm này hiện nay vẫn được khách hàng mua để ở quan tâm, dự báo thị trường loại căn hộ này sẽ rất phát triển trong thời gian tới vì nhu cầu về căn hộ trung bình còn khá cao.

Về thị trường bất động sản du lịch, đây là thị trường mới khá tiềm năng tuy nhiên có những yêu cầu rất cao đối với sản phẩm.

Phân khúc thị trường căn hộ tại TP.HCM

Nguồn cung căn hộ trong năm 2011: Nguồn cung căn hộ ở tất cả các phân khúc ở mức rất cao. Theo số liệu thống kê của CBRE và Savills, có khoảng 40.000 – 50.000 căn hộ tại 79 dự án được chào bán trong năm 2011.

Lực cầu căn hộ năm 2011: Về dài hạn thị trường căn hộ sẽ tăng do nhu cầu nhà ở tại TP.HCM ngày càng cao, dân số gia tăng rất nhanh, trong khi đó quỹ đất ở tại TP.HCM lại ngày càng thu hẹp, đặc biệt đối với các khu vực đang phát triển và các khu trung tâm. Tầng lớp thu nhập cao người Việt Nam ngày càng gia tăng, nên nhu cầu mua và thuê căn hộ sẽ tiếp tục gia tăng. Thị trường bất động sản phát triển đa dạng và có nhiều phân khúc khác nhau về nhu cầu bất động sản, do đó đòi hỏi tính chuyên nghiệp, tập trung năng lực đầu tư chuyên sâu vào từng phân khúc thị trường cụ thể.

Nhìn chung, thị trường căn hộ cao cấp sẽ có sự cạnh tranh quyết liệt về chất lượng, giá, dịch vụ và điều kiện thanh toán, hỗ trợ lãi suất và vẫn chưa thật sự thuận lợi trong năm 2011 do chịu tác động lớn từ chính sách điều hành kinh tế vĩ mô.

Phân khúc thị trường nhà phố, biệt thự

Tuy bị ảnh hưởng suy giảm chung của thị trường bất động sản, đặc biệt là tại khu vực TP.HCM. Phân khúc bất động sản bán lẻ, nền biệt thự, nhà phố tại các khu vực đang phát triển, các thành phố lớn hiện vẫn đang được giao dịch khá thuận tiện. Nhu cầu thị trường bất động sản loại này vẫn khá cao vì nguồn cung trên thị trường không nhiều, số lượng các dự án rất ít do quỹ đất hạn hẹp, hơn nữa tập quán sở hữu đất nền, nhà phố, biệt thự vẫn là sở thích chung của người dân hiện nay. Đặc biệt đối với các dự án biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, sang trọng vẫn có rất nhiều khách hàng quan tâm đầu tư để ở hoặc đón đầu cơ hội khi thị trường bất động sản khởi sắc.

Cơ hội đối với thị trường bất động sản trong tình hình hiện nay

Thị trường bất động sản có rất ít giao dịch mua bán, giá bất động sản được đánh giá là mức đáy của thị trường dù lãi suất, chi phí đầu tư, xây dựng tăng rất cao. Nhiều doanh nghiệp lỗ hoặc chỉ cố gắng duy trì hoạt động kinh doanh. Những doanh nghiệp nhỏ, đầu tư dàn trải sẽ rất khó tồn tại và đây là cơ hội cho các công ty bất động sản có đủ tiềm lực tài chính mua lại các Dự án với giá rẻ tích lũy quỹ đất và mở rộng kinh doanh khi thị trường chuyển biến tốt.

Quỹ đất tại các vị trí chiến lược ngày càng thu hẹp, do đó doanh nghiệp nào có khả năng nắm giữ nhiều quỹ đất tốt sẽ có lợi thế cạnh tranh trong tương lai.

Trong tình hình thị trường khó khăn hiện nay, những sản phẩm bất động sản tốt, giá phù hợp vẫn bán được vì vậy việc đưa ra các sản phẩm mới cần được nghiên cứu để đáp ứng nhu cầu và đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao chất lượng sản phẩm, quản lý tốt để giảm giá thành và nâng cao dịch vụ.

Thị trường bất động sản tăng trưởng và suy thoái có tính chu kỳ, phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển và chính sách điều hành kinh tế của Chính phủ, theo dự báo tình hình kinh tế sẽ ổn định và phát triển và phục hồi mạnh trong thời gian tới. Bất động sản vẫn là kênh đầu tư có nhiều cơ hội, an toàn và hiệu quả nhất hiện nay.

4. Kế hoạch hoạt động năm 2011

Từ những nhận định chung về tình hình khó khăn trong năm 2011, Công ty Phát Đạt tuy có kinh nghiệm trong việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản và đã được thị trường thừa nhận. Nhưng trên thị trường chứng khoán, Phát Đạt là một Công ty cổ phần mới được niêm yết vào tháng 07/2010. Việc cng cố vị thế, niềm tin và không ngừng gia tăng lợi nhuận cho các cổ đông trong năm 2011 là một nhiện vụ trọng trách đối với Ban Tổng Giám đốc. Do vậy Ban Tổng Giám đốc rất cân nhắc khi đặt ra mục tiêu khá tham vọng để phấn đấu với kế hoạch hành động năm 2011 như sau:

Các hoạt động trọng tâm:

Dự án The EverRich I, hoàn thành việc cấp chủ quyền cho toàn bộ các khách hàng trong dự án. Triển khai việc bán các tài sản còn lại tại dự án nhằm tăng nguồn thu.

Dự án The EverRich II, tiếp tục đầu tư xây dựng Block B, C thuộc giai đoạn I của dự án. Đẩy mạnh hoạt động tiếp thị bán hàng, hoàn tất việc bán các căn hộ Block B, C trong năm 2011.

Dự án The EverRich III, hiệu chỉnh chiến lược phát triển dự án theo yêu cầu mới, triển khai các thủ tục phê duyệt dự án để có thể đưa dự án vào kinh doanh trong quý 4/2011.

Dự án khách sạn Westin Resort & spa Cam Ranh, hoàn thành các thủ tục xin phép xây dựng cho dự án theo từng giai đoạn đầu tư. Triển khai tìm hiểu và xin chuyển một phần đất dự án theo hướng sở hữu lâu dài. Điều chỉnh chiến lược phát triển dự án để đảm bảo tối ưu hiệu quả.

Phát triển dự án mới, tích cực tìm kiếm các quỹ đất sạch có vị trí chiến lược và tiềm năng phát triển, có khả năng sinh lợi cao tại quận 9, quận 2, TP.HCM và các tỉnh thành khác để triển khai các dự án nhà phố, biệt thự nhằm thực hiện chiến lược đa dạng hóa sản phẩm và thị trường để đảm bảo lợi nhuận cho các năm tiếp theo.

Kế hoạch lợi nhuận 2011:

Doanh thu	1.600.000.000.000 VNĐ
Lợi nhuận trước thuế	450.000.000.000 VNĐ
Lợi nhuận sau thuế	337.500.000.000 VNĐ

v **Xây dựng thương hiệu và chất lượng dịch vụ:**

Mức độ nhận biết thương hiệu trong phân khúc căn hộ cao cấp: Thương hiệu The EverRich được 95% khách hàng mục tiêu tại thị trường TP.HCM biết đến. Thương hiệu Phát Đạt được 60% khách hàng mục tiêu tại thị trường TP.HCM biết đến. Dịch vụ chăm sóc khách hàng: Có 80% khách hàng mục tiêu hài lòng với dịch vụ chăm sóc khách hàng của Phát Đạt.

Phát triển nguồn lực và hoàn thiện hệ thống quản lý doanh nghiệp:

Hoàn thành toàn bộ cơ cấu và chức năng/nhiệm vụ các Phòng Ban và bố trí đầy đủ đội ngũ nhân sự đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty. Triển khai xây dựng và hoàn thiện hệ thống đánh giá thành tích nhân viên dựa trên kết quả thực hiện công việc. Tiếp tục thực hiện xây dựng Văn hóa Doanh nghiệp thông qua triển khai các chương trình đào tạo để CBNV nhận thức rõ và sâu sắc về Tầm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi của Công ty.

Triển khai các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng và thu hút thêm nguồn nhân lực nhằm không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực có đủ Tâm và Tài để hoàn thành mục tiêu, Sứ mệnh và Tầm nhìn của Công ty.

Phát triển vững bền

Tối ưu hóa nguồn nhân lực dựa trên nền tảng vững chắc chính là yếu tố quan trọng tạo nên những bước tăng trưởng ấn tượng trong hoạt động kinh doanh

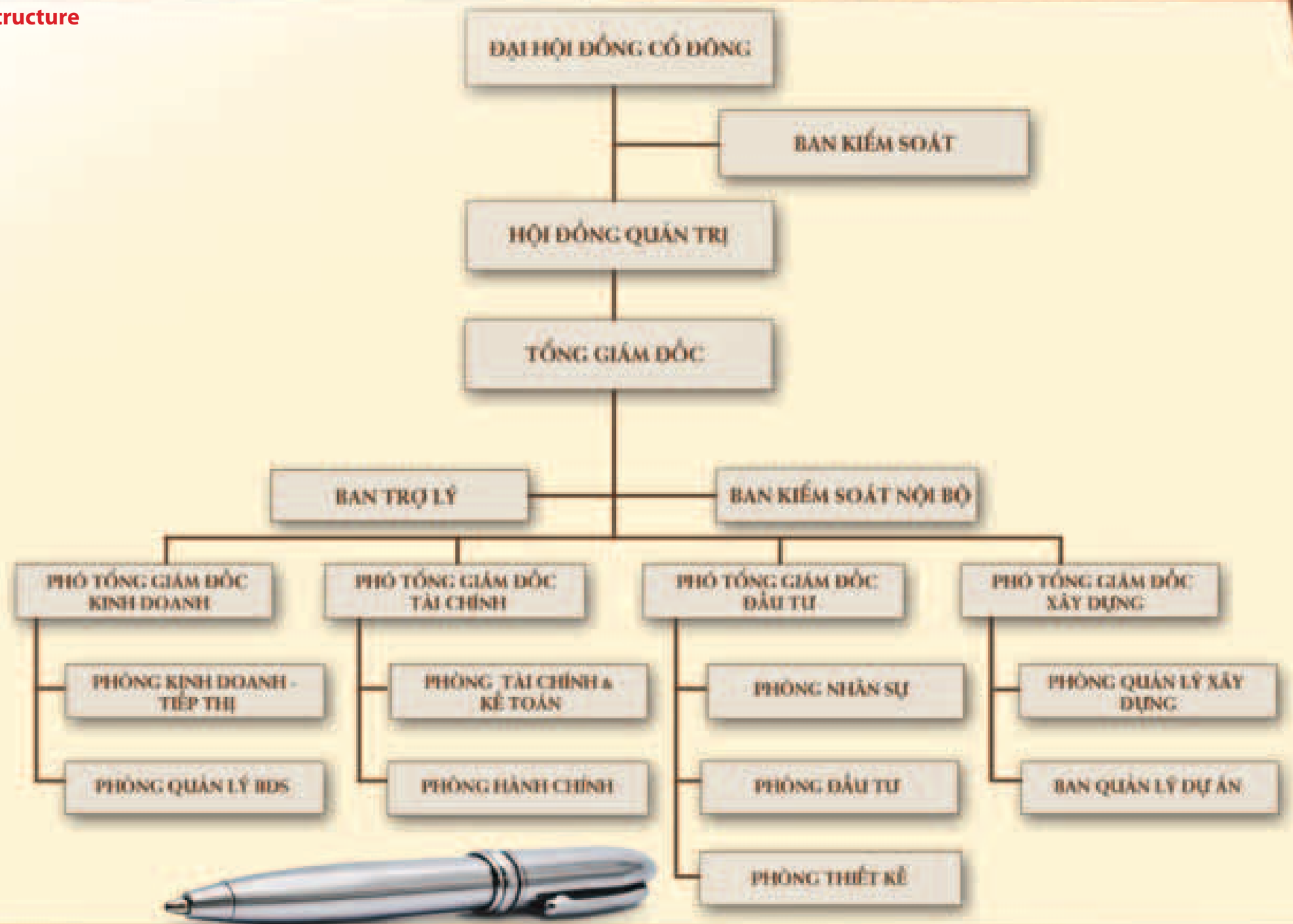
Forte

ENHANCING STRENGTHS
to Highlight Expertise

XÂY DỰNG NỀN TẢNG - TỐI ƯU NĂNG LỰC

Sơ đồ cơ cấu tổ chức

Organizational Structure



Hội đồng Quản trị
Board of Directors

Ông NGUYỄN VĂN ĐẠT
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh.

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

Ông Đạt đã có 20 năm kinh nghiệm quản lý, điều hành trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau. Ông Đạt đã từng kinh doanh trong các ngành kim khí điện máy, mua bán ô tô, xuất nhập khẩu… và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong ngành kinh doanh bất động sản. Ông Đạt là cổ đông sáng lập của Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt và giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc từ năm 2004 đến nay. Dưới sự lãnh đạo và điều hành của Ông, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt đã có những bước phát triển đột phá trong thời gian qua, đồng thời với những định hướng chiến lược rõ ràng Ông đã tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho Công ty phát triển bền vững trong tương lai.

Bà TRẦN THỊ HƯỜNG
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế chuyên ngành tài chính – kế toán.

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Tài chính.

Bà Hường gia nhập Công ty Phát Đạt từ tháng 03-2006 với chức danh Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng. Đầu năm 2009 được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính và được bầu làm thành viên Hội đồng Quản trị Phát Đạt từ tháng 04-2009. Trước khi tham gia vào Phát Đạt, Bà Hường làm việc tại Công ty Dệt Thái Tuấn với chức danh Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng trong thời gian 6 năm. Từ năm 1985 đến năm 2000, Bà Hường công tác tại tỉnh Long An với nhiều cương vị công tác khác nhau. Trong suốt thời gian 26 năm làm việc trong lãnh vực tài chính kế toán, Bà Hường đã tham gia nhiều khóa huấn luyện, đào tạo nghiệp vụ chuyên môn như lớp Kế toán trưởng, quản trị tài chính, quản trị chi phí, quản trị nguồn nhân lực, kiểm soát nội bộ,…

Ông LÊ QUANG PHÚC
Thành viên Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (WSU-Hoa Kỳ).

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Giải pháp Phát triển Doanh nghiệp (BDSC).

Ông Phúc được bầu làm thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành của Công ty Phát Đạt vào tháng 04 năm 2008. Ông Phúc đã có hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc ở các vị trí quản lý cấp cao trong các doanh nghiệp quy mô vừa và lớn của Việt Nam; đã từng là Giám đốc Điều hành của Tổ hợp giáo dục PACE và đã từng giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc của Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (CIENCO 5). Ông Phúc hiện đang là chuyên gia tư vấn cao cấp về chiến lược, quản lý doanh nghiệp, mua bán và sáp nhập, quản lý dự án… và cũng đang là thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành, Cố vấn Chiến lược của một số công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

Ông ĐOÀN VIẾT ĐẠI TỪ
Thành viên Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh doanh, Tiếp thị và Tài chính.

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch Openasia Group.

Ông Đại Từ được bầu làm thành viên Hội đồng Quản trị độc lập của Phát Đạt từ tháng 04 năm 2008. Trước khi tham gia vào HDQT của Phát Đạt, Ông Đại Từ có trên 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tư vấn và đầu tư tài chính ở Úc, Pháp và Việt Nam. Ông hiện là chủ tịch và cũng là người đồng sáng lập Openasia Group, một ngân hàng đầu tư. Ông Đại Từ hiện đang là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty Gras Savoye Willis Vietnam Limited và là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Lafarge Cement Vietnam; Phó Chủ tịch Phòng Thương mại Pháp tại Việt Nam giai đoạn 1998 - 2005 và hiện là Phó Chủ Tịch Ban Cố vấn Mậu dịch Nước ngoài của Chính phủ Pháp tại Việt Nam.

Ông NGUYỄN VĂN TUẤN
Thành viên Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Quản lý kinh doanh.

Giám đốc Công ty TNHH Thiên Lộc Thọ.

Ông Tuấn là cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, nay là Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt và là người đã đóng góp tích cực cho sự phát triển của Công ty Phát Đạt trong những năm đầu thành lập. Ông Tuấn được Đại hội cổ đông tín nhiệm bầu vào thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Phát Đạt vào tháng 05 năm 2010.

Ban Kiểm soát
Board of Supervisors

Ông PHAN TÔN NGỌC TIẾN
Trưởng Ban Kiểm soát

Ngày vào Công ty: 01/11/2005

Ông BÙI TRÍ DŨNG
Thành viên Ban Kiểm soát

Ngày vào Công ty: 01/11/2005

Ông NGUYỄN TRẦN BÍCH KHÊ
Thành viên Ban Kiểm soát

Ngày vào Công ty: 18/02/2008

Với phương châm hoạt động "trung thực, độc lập và minh bạch", Ban Kiểm soát có chức năng giúp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị kiểm soát việc chấp hành các chế độ, chính sách của Nhà nước; tính hợp pháp, chính xác, trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh; trong tổ chức công tác kế toán, thống kê, trong ghi chép sổ kế toán, lập báo cáo tài chính, bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Công ty và cổ đông Công ty.

Ban Tổng Giám đốc
Board of Management

ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT
Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Ông Đạt đã có 20 năm kinh nghiệm quản lý, điều hành trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau. Ông Đạt đã từng kinh doanh trong các ngành kim khí điện máy, mua bán ô tô, xuất nhập khẩu…và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong ngành kinh doanh bất động sản. Ông Đạt là cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc từ năm 2004 đến nay. Dưới sự lãnh đạo và điều hành của Ông, Công ty Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã có những bước phát triển đột phá trong thời gian qua, đồng thời với những định hướng chiến lược rõ nét Ông đã tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho Công ty phát triển bền vững trong tương lai.

BÀ TRẦN THỊ HƯỜNG
Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Tài chính

Bà Hường gia nhập Công ty Phát Đạt từ tháng 03-2006 với chức danh Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng. Đầu năm 2009 được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính và được bầu làm thành viên Hội đồng Quản trị Phát Đạt từ tháng 04-2009. Trước khi tham gia vào Phát Đạt, Bà Hường làm việc tại Công ty Dệt Thái Tuấn với chức danh Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng trong thời gian 6 năm. Từ năm 1985 đến năm 2000, Bà Hường công tác tại tỉnh Long An với nhiều cương vị công tác khác nhau. Trong suốt thời gian 26 năm làm việc trong lãnh vực tài chính kế toán, Bà Hường đã tham gia nhiều khóa huấn luyện, đào tạo nghiệp vụ chuyên môn như lớp Kế toán trưởng, quản trị tài chính, quản trị chi phí, quản trị nguồn nhân lực, kiểm soát nội bộ,…

VÕ TẤN THÀNH
Phó Tổng Giám đốc Đầu tư

Ông Thành đã có hơn 17 năm làm công tác điều hành quản lý doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực sản xuất, thương mại, bảo hiểm và bất động sản. Ông Thành là một trong những thành viên đầu tiên làm việc tại Công ty Phát Đạt từ những ngày thành lập và cũng là thành viên đầu tiên trong ban lãnh đạo, điều hành Công ty qua các chức vụ Giám đốc Kinh doanh, Giám đốc Điều hành, Phó Tổng Giám đốc Phụ trách Đầu tư trong suốt thời gian từ năm 2005 cho đến nay. Ông Thành là người trực tiếp điều hành, quản lý và chịu trách nhiệm trong việc Đầu tư và phát triển các dự án của Công ty Phát Đạt.

Trước đây ông Thành đã làm việc tại một số công ty với nhiều chức danh khác nhau như: Trưởng ban Kinh doanh Công ty Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt nam (1999-2005); Trưởng phòng sản xuất Nhà máy Sumikin Busan – Generalimex thuộc Công ty Xuất nhập khẩu II, Bộ thương mại (1997-1999); Trưởng phòng kỹ thuật, Quản đốc nhà máy dệt may TTC TP.HCM (1993-1997).

PHẠM TRỌNG HÒA
Phó Tổng Giám đốc xây dựng

Ông Hòa có hơn 10 năm kinh nghiệm trong việc quản lý điều hành dự án đầu tư xây dựng nhà cao tầng. Trước khi tham gia vào Phát Đạt, Ông Hòa đã làm việc ở vị trí quản lý cấp cao ở các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản của Việt Nam như Giám đốc Công ty CP Địa ốc Nam Việt; Giám đốc Công ty Địa ốc FICO - Tổng Công ty VLXD số 1; Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng Việt Nam; Phó ban QLDA bọc ống bê tông nặng cho đường ống dẫn khí mỏ Bạch Hổ thuộc Viện dầu khí Việt Nam. Từ năm 1994 đến năm 2000 ông là giảng viên Đại học xây dựng Hà Nội.

Giá trị cộng hưởng

Kết tinh từ sự đam mê và đột phá trong sáng tạo, Phát Đạt mang đến thiết kế hoàn hảo trong từng dự án

CHANGING THE SKYLINE

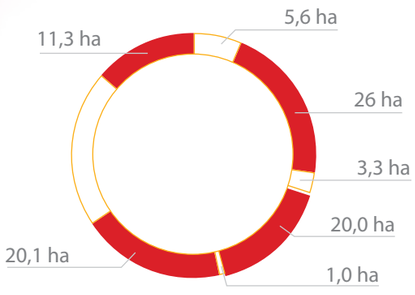
with stunning & breakthrough designs

ĐỘT PHÁ TÁO BẠO – SÁNG TẠO VƯỢT TRỘI

Resonance

Bản đồ dự án
Project Map

Quỹ đất
Land Ownership



Quận 9 5,6 ha
Cam Ranh 26 ha
Hội An 3,3 ha
Phú Quốc 20,0 ha
Quận 11 1,0 ha
Quận 7 20,1 ha
Nhà Bè 11,3 ha

Vị trí	Đất sạch (%)	Quỹ đất
Quận 11 – ER1	100%	1,0 ha
Quận7 – ER2	98,7%	11,1 ha
Quận 7 – ER3	73,9%	9,0 ha
Nhà Bè – ER4	43,6%	11,3 ha
Quận 9	35%	5,6 ha
Cam Ranh	100%	26 ha
Hội An	100%	3,3 ha
Phú Quốc	100%	20,0 ha
Tổng cộng		87,3 ha
* % Sở hữu		

Số liệu được cập nhật đến 14/2/2011

Danh sách dự án trọng điểm
List of key projects

Danh sách các dự án trọng điểm

1. Khu căn hộ cao tầng và TTTM The EverRich I
2. Khu căn hộ cao tầng và TTTM The EverRich II
3. Khu villa cao cấp, TTTM và căn hộ cao tầng The EverRich III
4. Khu villa cao cấp và căn hộ cao tầng phường Long Thạnh Mỹ, quận 9
5. Khu nhà phố, biệt thự, TTTM và căn hộ cao tầng Nhà Bè
6. Khu Biệt thự nghỉ dưỡng và Khách sạn Resort & Spa, Cam Ranh

Thông tin cổ đông
Shareholders information

Thông tin các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ Tiêu	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2009
Khả năng thanh toán:			
- Khả năng thanh toán hiện hành	lần	3,43	1,81
Cơ cấu vốn			
- Nợ vay/ Tổng tài sản	lần	0,46	0,28
- Nợ vay/ Vốn chủ sở hữu	lần	1,12	0,70
Khả năng sinh lời			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	(%)	27,96	36,06
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	(%)	20,89	29,73
- Lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu	(%)	28,18	12,05
- Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	(%)	21,06	9,94
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	(%)	25,26	11,23
Chỉ tiêu về cổ phiếu			
- Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	đồng/cổ phiếu	2.526	1.123
- Giá trị sổ sách (BV)	đồng/cổ phiếu	12.004	11.318
- Hệ số P/B	lần	2,83	-
- Hệ số P/E	lần	13,46	-
- Cổ tức	(%)	20	8

Tổng số cổ phiếu theo từng loại (cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi):
- Tổng số cổ phiếu thường 130.200.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi không có

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại:
- Tổng số cổ phiếu thường 130.200.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi không có
- Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại (nếu có): không có

Cổ tức chia cho các cổ đông:
- Tổng số cổ tức bằng tiền mặt sẽ chia 260.400.000.000 VNĐ
- Tổng số cổ tức bằng tiền mặt đã tạm ứng 130.200.000.000 VNĐ

Cổ đông/thành viên góp vốn sáng lập:

Cổ Đông Sáng Lập	Quốc Tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	76.800.000	58,99%
Nguyễn Thị Diệu Hiền	Việt Nam	19.200.000	14,75%
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	5.000.000	3,84%
Cộng:		**101.000.000**	**77,58%**

(Theo số liệu chốt DS cổ đông ngày 15/3/2011)

Cổ đông là thành viên Hội đồng Quản trị:

Cổ đông Hội đồng Quản trị	Quốc Tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	76.800.000	58,99%
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	5.000.000	3,84%
Trần Thị Hường	Việt Nam	50.000	0,04%
Lê Quang Phúc	Việt Nam	50.000	0,04%
Cộng:		**81.900.000**	**62,90%**

(Theo số liệu chốt DS cổ đông ngày 15/03/2011)

Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài:

Nhà Đầu Tư	Quốc Tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Temasia Capital Limited	Hồng Kông	400.000	0,31%
Horison	Bỉ	153.630	0,12%
Credit Suisse (Hong Kong) Ltd	Hồng Kông	104.350	0,08%
Yuhn Young Lae	Hàn Quốc	400.000	0,31%
Cho Jong Sul	Hàn Quốc	200.000	0,15%
Cá nhân khác	Nhật Bản - Mỹ	20.100	0,02%
Cộng:		**1.278.080**	**0,98%**

(Theo số liệu chốt DS cổ đông ngày 15/03/2011)

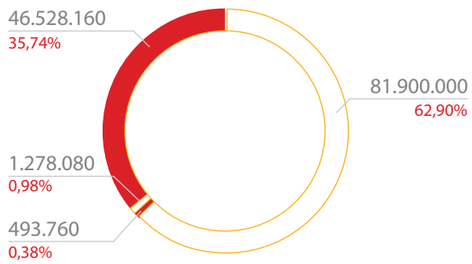
CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT

Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp:

Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp: Công ty Cổ Phần Khu Du Lịch & Khách Sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi ("PĐQN") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 3 tháng 12 năm 2008.

Đầu tư vào các công ty có liên quan:

Trong năm 2010 đã góp vốn vào Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt Ánh Dương 45.000.000.000 đồng. Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 06 năm 2009, đến ngày 31/12/2010 Công ty PĐAD vẫn trong giai đoạn trước hoạt động.



(Theo số liệu chốt DS cổ đông ngày 15/3/2011)

Hội đồng Quản trị 81.900.000
Công nhân viên 493.760
Cổ đông nước ngoài 1.278.080
Cổ đông khác 46.528.160

Tổng cộng 130.200.000

Quản trị doanh nghiệp
Corporate Governance

Quản trị Doanh nghiệp là rất quan trọng cho sự phát triển bền vững.
Do vậy, từ trước khi niêm yết Công ty Phát Đạt đã thực hiện nhiều công tác chuẩn bị cho việc tuân thủ và nâng cao quản trị doanh nghiệp trong Công ty. Công ty đã bổ nhiệm 5 thành viên Hội đồng Quản trị, trong đó có 1 thành viên Hội đồng Quản trị độc lập (không sở hữu cổ phần) và 2 thành viên Hội đồng Quản trị không điều hành (có sở hữu cổ phần nhưng không tham gia vào Ban Điều hành) và chỉ có 2 thành viên Hội đồng Quản trị tham gia vào Ban Điều hành.

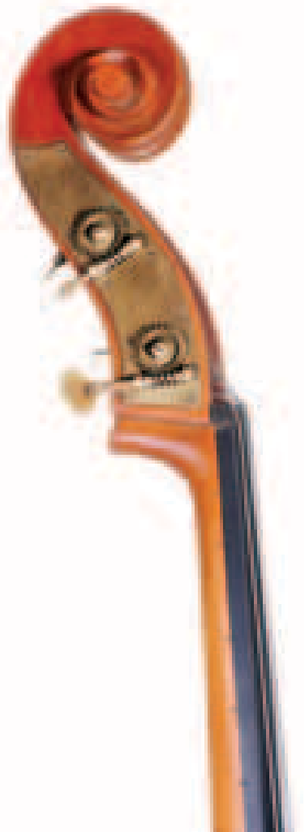
Trong quá trình quản lý, HĐQT đã thường xuyên trao đổi về tình hình thị trường và khả năng kinh doanh của Công ty để có thể đưa ra các quyết định phù hợp. Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng Quản trị, theo Điều lệ Công ty, đã được các thành viên thảo luận và thông qua tại các cuộc họp Hội đồng Quản trị định kỳ và bất thường. Các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập và không điều hành đã giúp Hội đồng Quản trị có quan điểm và cách đánh giá vấn đề đa chiều; đảm bảo cân bằng quyền lợi của cổ đông và quyền lợi của các chủ thể khác của Công ty. Cùng với Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát của Công ty cũng đã thường xuyên xem xét các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và trao đổi với Hội đồng Quản trị về các biện pháp cải tiến hoạt động của Công ty. Những quan điểm của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát đã góp phần dẫn đến hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp của Công ty sẽ tiến hành trong giai đoạn 2011-2012.

Tuy nhiên, do Công ty vừa mới niêm yết được 06 tháng, nên các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty chưa có điều kiện tham gia các khóa đào tạo để nhận chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

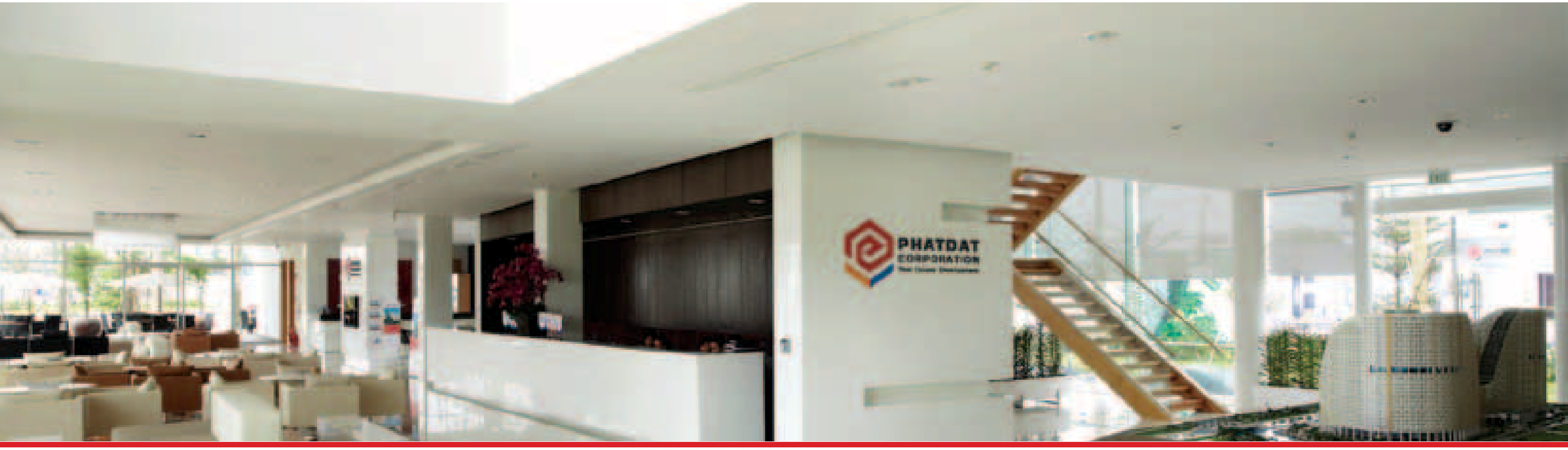
Năm 2011, dự kiến Công ty sẽ thực hiện các biện pháp phù hợp để khắc phục các điểm yếu như đã nêu trên đồng thời sẽ xây dựng các quy định cụ thể về hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát như đã trình bày trong Quy chế Quản trị Công ty ban hành tại thời điểm niêm yết.

Trong năm 2010, theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã thanh toán thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát với số tiền 556.000.000 đồng (đã bao gồm thuế TNCN), cụ thể như sau:

- Chủ tịch Hội đồng Quản trị	144.000.000 VNĐ/năm
- Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	92.000.000 VNĐ/năm
- Các Thành viên Hội đồng Quản trị	216.000.000 VNĐ/năm
- Trưởng Ban Kiểm soát	60.000.000 VNĐ/năm
- Các Thành viên Ban Kiểm soát	44.000.000 VNĐ/năm



Quản lý rủi ro
Risk Management



Rủi ro về kinh tế

Trong bối cảnh khó khăn của kinh tế toàn cầu, dù nội lực nền kinh tế còn chưa mạnh, Việt Nam vẫn đạt tốc độ tăng trưởng 6,78%, cao hơn chỉ tiêu kế hoạch đề ra (6,5%). Tổng vốn đầu tư toàn xã hội năm 2010 ước đạt 830,3 nghìn tỷ đồng, tăng 17,1% so năm 2009. Tổng kim ngạch xuất khẩu tháng 12 ước đạt 7,1 tỷ USD, cả năm 2010 ước đạt hơn 71,6 tỷ USD, tăng 25,5% so năm 2009 và gấp hơn bốn lần so chỉ tiêu kế hoạch đã được Quốc hội thông qua (hơn 6%). Giá cả nhiều mặt hàng xuất khẩu được cải thiện góp phần tăng trưởng xuất khẩu cả năm.

Bên cạnh những thành tựu chung thì nhìn lại năm 2010, nền kinh tế cũng bộc lộ nhiều vấn đề. Kinh tế vĩ mô vẫn thiếu nền tảng vững chắc, chất lượng tăng trưởng thấp, tiềm ẩn không ít bất trắc, nếu không sớm khắc phục có thể ảnh hưởng đến sự phát triển ổn định trong những năm tiếp theo. Quốc hội đặt chỉ tiêu lạm phát 2010 dự kiến ở mức 7-7,5%. Sau 6 tháng, trước tình hình giá thế giới biến động, giá cả đầu vào nhiều loại nguyên liệu tăng bất thường, mức lạm phát được điều chỉnh lên 8,5%/năm. Tuy nhiên, diễn biến 3 tháng cuối, nhất là tháng 11 đã khiến tất cả các cơ quan điều hành phải bất ngờ, khi mới chỉ 11 tháng, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) đã lên tới 9,58%. Lạm phát tháng cuối năm của hai thành phố lớn là Hà Nội và TP.HCM lần lượt là 1,83% và 1,61%. Lạm phát năm 2010 tới 11,75%. Như vậy, trong vòng bốn năm qua, có tới ba năm lạm phát ở mức hai con số (năm 2007 là 12,63%; năm 2008 là 22,97%). Việc CPI năm 2010 lên hai con số tạo nên bão giá, khiến doanh nghiệp và người dân đều gặp khó khăn.

Năm 2010 cũng là năm đầy biến động với việc bùng nổ cơn sốt lãi suất huy động với việc chạy đua tăng lãi suất của các ngân hàng, mặc dù đã được Ngân hàng Nhà nước điều chỉnh, xử lý nhưng cũng cho thấy vấn đề quản lý vẫn còn chậm, chưa chủ động trong việc dự đoán tình hình để chỉ đạo. Năm 2010 cũng là năm thị trường vàng có những cơn sốt kinh ngạc, mặc dù tỷ suất lợi nhuận đầu tư vào vàng năm qua đạt khoảng 38%. Tuy nhiên, điều này về tổng thể không có lợi cho nền kinh tế, bởi nó không những không tạo ra việc làm, không tăng thu nhập cho người lao động, nó còn góp phần làm méo mó dây chuyền sang các thị trường khác như USD, nhà đất và chứng khoán.

Đánh giá chung, tình hình kinh tế-xã hội năm 2010 phát triển theo chiều hướng tích cực, nền kinh tế phục hồi khá nhanh trong điều kiện kinh tế thế giới vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp; an sinh xã hội được bảo đảm, đời sống nhân dân ngày càng được cải thiện; chính trị, xã hội tiếp tục ổn định. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức: thiên tai, lũ lụt đã gây thiệt hại rất lớn về người và tài sản; áp lực của nền kinh tế thế giới tác động không nhỏ đến nền kinh tế trong nước.

Quản lý rủi ro (tiếp theo)

Risk Management

Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, do vậy việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn, chồng chéo trong việc quản lý đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc các lĩnh vực nêu trên còn thiếu nhất quán, thiếu ổn định và đôi khi chưa đầy đủ, rõ ràng gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Từ đó, nhận thấy các vấn đề pháp lý trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản ở trong tình trạng chưa hoàn chỉnh nên ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty Phát Đạt, đặc biệt là các thủ tục lập dự án đầu tư, phê duyệt các hồ sơ thiết kế qui hoạch, công tác đền bù giải phóng mặt bằng, giao đất để triển khai dự án thường kéo dài làm ảnh hưởng đến cơ hội kinh doanh, tăng chi phí đầu tư làm giảm sức cạnh tranh và tăng giá thành của sản phẩm.

Trong thời gian vừa qua các vấn đề pháp lý tuy có thay đổi, cải cách theo hướng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho nhà đầu tư. Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng, ổn định hơn về các thủ tục hành chính để rút ngắn thủ tục thực hiện dự án và góp phần đẩy nhanh tiến độ dự án nhằm tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở và giảm giá thành sản phẩm tạo nhiều cơ hội sở hữu nhà ở cho người dân, đồng thời thúc đẩy việc phát triển kinh tế. Từ những sự thay đổi này làm giảm thiểu các tác động bất lợi cho chủ đầu tư trong quá trình thực hiện việc triển khai đầu tư và khai thác kinh doanh từ dự án trong thời gian tới.

Rủi ro đặc thù (ngành, công ty, lĩnh vực hoạt động)

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường đặc thù, đòi hỏi thời gian đầu tư lâu dài và nhu cầu vốn lớn. Việc thu tiền mua hàng của từng khách hàng cũng kéo dài theo tiến độ thi công của từng công trình, nên đòi hỏi chiến lược hoạch định về nguồn vốn của các doanh nghiệp mang tính dài hạn. Ngoài ra, giá cả nguyên liệu đầu vào (sắt thép, xi măng ...) của ngành xây dựng biến động tăng, tác động không nhỏ đến dự án đang trong giai đoạn thi công theo tiến độ hoàn thành.

Ngành bất động sản thường gặp rủi ro về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án, việc giải tỏa đền bù thường kéo dài, làm phát sinh thêm nhiều chi phí, làm chậm tiến độ thực hiện dự án và làm tăng chi phí đền bù giải tỏa, từ đó làm giảm lợi nhuận của Công ty. Khó khăn trong công tác đền bù giải tỏa các dự án đang triển khai do giá đất đền bù được đưa lên quá cao trong các đợt sốt giá bất động sản trước đó làm ảnh hưởng đến tiến độ đền bù của dự án.

Trong thời gian khó khăn vừa qua, tuy có những bất lợi về thị trường kinh doanh nhà, căn hộ, nhưng chính thị trường cũng tạo ra nhiều cơ hội hiếm có cho những nhà đầu tư kinh doanh bất động sản, trong giai đoạn vừa qua những sản phẩm căn hộ từ dự án The EverRich I của Công ty Phát Đạt đã được bán hết trước thời điểm suy giảm. Sau đó, Công ty tập trung nguồn lực tài chính xây dựng dự án The EverRich II và nhờ trong giai đoạn khủng hoảng mà việc đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều thuận lợi trong thương lượng và giá đền bù, góp phần hoàn thành việc đền bù giải phóng mặt bằng cho toàn dự án The EverRich II.

Rủi ro tài chính

Ảnh hưởng của việc tỷ giá USD/VNĐ ngày càng tăng làm các khách hàng mua căn hộ phải thanh toán định kỳ quy đổi theo tỷ giá USD sẽ bất lợi nên Nhà nước đã chỉ đạo tất cả chủ đầu tư kinh doanh ngành Bất động sản phải ký hợp đồng bằng VNĐ. Điều này sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của các doanh nghiệp đặc biệt là phân khúc căn hộ, vì những nguyên vật liệu chính trong xây dựng như sắt thép, bê tông, gạch đá và một số trang thiết bị nhập khẩu đều tính theo USD, nên chắc chắn giá thành của sản phẩm sẽ tăng trong suốt quá trình thi công xây dựng nhưng giá bán đã cố định từ ngày ký hợp đồng. Bên cạnh đó, do tình hình lạm phát tăng cao, lãi suất ngân hàng cho khách hàng vay mua nhà, căn hộ đang ở mức khá cao làm một số khách hàng có nhu cầu mua nhà nhưng cần sự hỗ trợ vốn của ngân hàng trì hoãn quyết định mua đã làm ảnh hưởng đến tiến độ bán hàng của Công ty.

Để giảm thiểu bất lợi cho khách hàng và tuân thủ quy định của nhà nước, trong năm 2010 Công ty Phát Đạt đã thay đổi giá bán thành VNĐ và ký phụ lục điều chỉnh chuyển sang VNĐ đối với các hợp đồng đã ký trước đây mà đơn vị tiền tệ quy đổi là USD.

Đối với các khách hàng có nhu cầu sử dụng vốn vay để mua căn hộ thì thường lo ngại về lãi suất vay luôn biến động và xu hướng tăng cao trong tương lai nên Công ty Phát Đạt đã đưa ra chương trình bán hàng đặc biệt. Tham gia chương trình này, khách hàng chỉ thanh toán 30% giá trị căn hộ khi ký hợp đồng mua bán và không phải trả lãi cho ngân hàng trong suốt thời gian Phát Đạt thi công xây dựng cho đến khi nhận bàn giao căn hộ.

Nhằm giảm giá vốn để bảo đảm hiệu quả kinh doanh, trong thi công xây dựng Công ty Phát Đạt mở thầu công khai để các nhà thầu cạnh tranh với nhau nhằm đạt được mức giá hợp lý nhất; Công ty cũng tiến hành làm việc trực tiếp với các nhà sản xuất để giảm các nhà phân phối trung gian; thường xuyên yêu cầu nhà Tư vấn quản lý dự án, giám sát xây dựng rà soát lại thiết kế, giám sát xây dựng chặt chẽ để giảm đến mức thấp nhất các phần khối lượng không cần thiết.

Thực hiện chủ trương của Nhà nước ngành ngân hàng cũng đang có kế hoạch rà soát, giảm tỷ lệ dư nợ của các khoản vay phi sản xuất. Vì vậy, trong giai đoạn thị trường bất động sản chưa khởi sắc Công ty Phát Đạt đã chủ động tìm các nguồn vốn khác để bảo đảm kế hoạch đầu tư luôn phát triển ổn định.

Rủi ro khác

Rủi ro khác liên quan đến các trường hợp bất khả kháng như: thiên tai, lụt lội, cháy, nổ… Tại Công ty Phát Đạt, trên toàn hệ thống từ trụ sở chính đến các sàn giao dịch và các công trường, tất cả tài sản bao gồm nhà và thiết bị làm việc (hệ thống máy tính, các thiết bị văn phòng,…) đều được mua bảo hiểm chống rủi ro cháy nổ. Ngoài ra, do đặc trưng của hoạt động bất động sản, các tài sản gắn liền với tòa nhà được mua bảo hiểm đầy đủ.

Trách nhiệm xã hội
Corporate social responsibility

"Chương trình Từ thiện xã hội Bông Mai Vàng"

Chương trình hoạt động thường xuyên

Bên cạnh những mục tiêu tăng trưởng, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt còn quan tâm đến trách nhiệm đối với xã hội thông qua các chương trình phát triển bền vững vì cộng đồng. Phát Đạt là nhà tài trợ cho hai chương trình quy mô lớn được thực hiện định kỳ hằng năm, kết hợp với báo Tuổi Trẻ thành lập "Quỹ tiếp sức đến trường, ngăn dòng bỏ học" với ngân sách tài trợ 5 tỷ đồng để chăm lo cho học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn, tài trợ 1 tỷ đồng cho chương trình Vườn ươm Doanh nghiệp trẻ của Thành Đoàn TP.HCM.

Vào dịp tết Tân Mão, Công đoàn Công ty Phát Đạt phát động Chương trình từ thiện xã hội "Bông Mai Vàng", đây là chương trình thể hiện lòng nhân ái của tập thể CBNV Công ty nhằm chăm lo cho người già, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn có điều kiện vui xuân, đón Tết. Trong năm đầu tiên, chương trình đã nhận được hơn 50 triệu đồng từ CBNV công ty ủng hộ.

Các chương trình hoạt động xã hội khác trong năm 2010

Ngoài ra, trong năm 2010 vừa qua, Phát Đạt còn thường xuyên đóng góp cho các hoạt động xã hội khác như: tặng 100 căn nhà tình bạn cho Thanh niên TP.HCM với tổng giá trị 1,5 tỷ đồng, tặng 500 triệu đồng cho Quỹ vì người nghèo, quận 7. Tặng 300 triệu đồng cho Quỹ Mái ấm của Liên đoàn Lao động TP.HCM, tặng 200 triệu đồng cho chương trình Nhịp tim Việt Nam, tài trợ 320 triệu đồng cho chương trình Tiếp sức đến trường của báo Tuổi trẻ, tài trợ 15.000 USD cho Quỹ Operation Smiles phẫu thuật hở hàm ếch cho trẻ em TP.HCM và các tỉnh miền Trung, tài trợ 20 triệu đồng cho cơ sở dạy trẻ khuyết tật Nhân Tâm, quận 12, TP.HCM. Tài trợ phát triển các chương trình cộng đồng cho tỉnh Hậu Giang 250 triệu đồng…

Giải thưởng và Danh hiệu

Awards & Accolades

Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt năm 2009, 2010. Đây là giải thưởng uy tín nhằm vinh danh các thương hiệu tiêu biểu của Việt Nam trong hội nhập và cạnh tranh quốc tế do Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam tổ chức.

- Bằng khen của Ủy ban Quốc gia về hợp tác kinh tế quốc tế nhờ thành tích xuất sắc trong xây dựng, phát triển thương hiệu và tham gia hội nhập kinh tế quốc tế
- Bằng khen của Chủ tịch UBND TP.HCM năm 2010 vì có nhiều thành tích góp phần tích cực phát triển thị trường bất động sản TP.HCM
- Bằng khen của Chủ tịch UBND TP.HCM vì thành tích đóng góp tích cực và hiệu quả cho các hoạt động tình nguyện năm 2010
- Bằng khen của Chủ tịch UBND TP.HCM về việc đã có đóng góp tích cực cho chương trình "Vì ngày mai phát triển" của báo Tuổi trẻ
- Giải thưởng Doanh nghiệp Bất động sản của năm
- Huy chương vàng dành cho sản phẩm Trung tâm thương mại The EverRich
- Huy chương vàng dành cho sản phẩm Căn hộ khu nhà ở cao tầng tại The EverRich
- Cúp Vàng thương hiệu mạnh trong ngành Xây dựng
- Cúp Vàng thương hiệu mạnh trong ngành bất động sản
- Giải thưởng Doanh nhân trẻ xuất sắc 2010 dành cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Gặt hái thành công

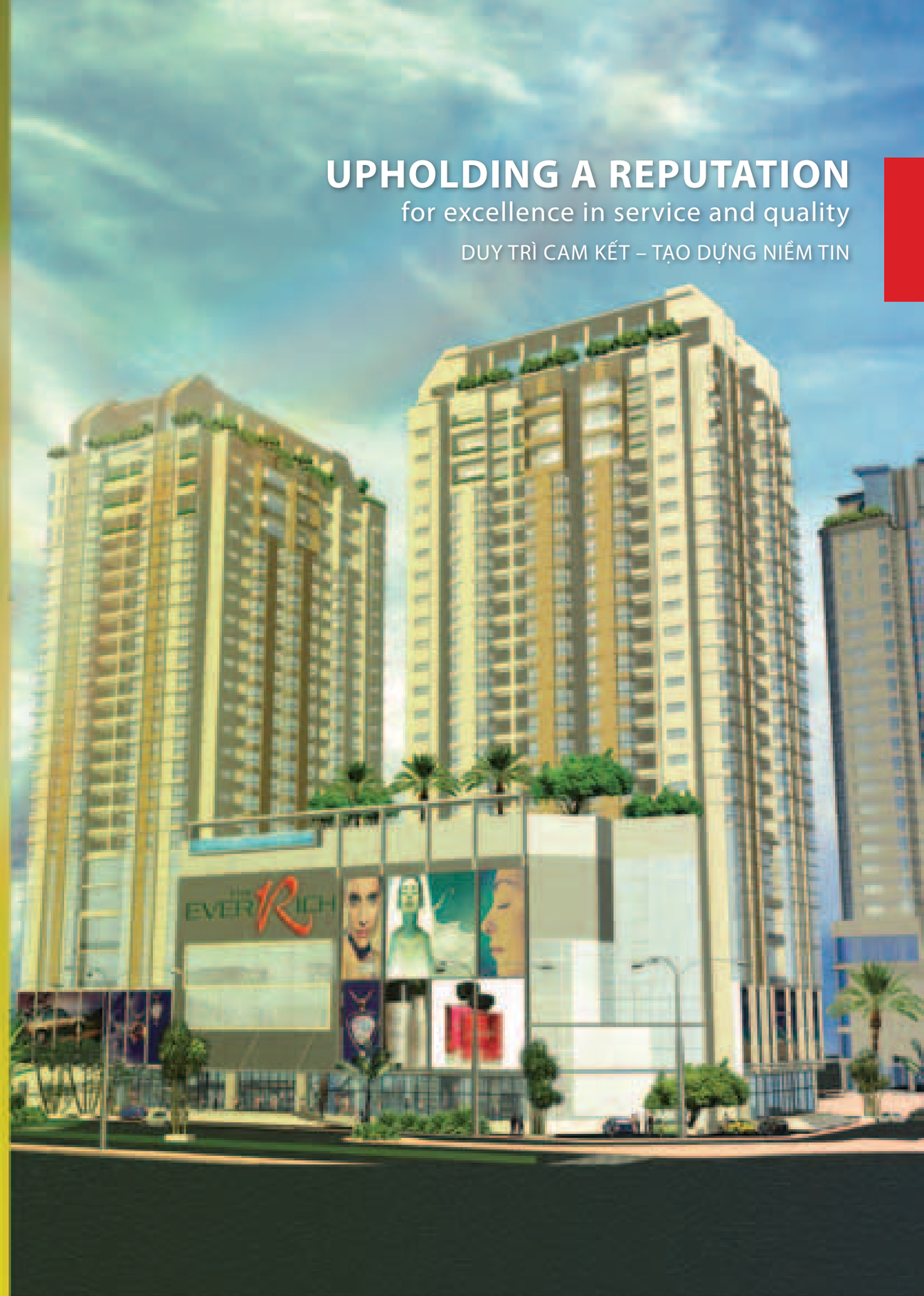
Không ngừng đổi mới về sản phẩm và nỗ lực duy trì mọi cam kết nhằm mục đích tạo dựng niềm tin với khách hàng, cổ đông, đối tác và nhân viên

Ovation

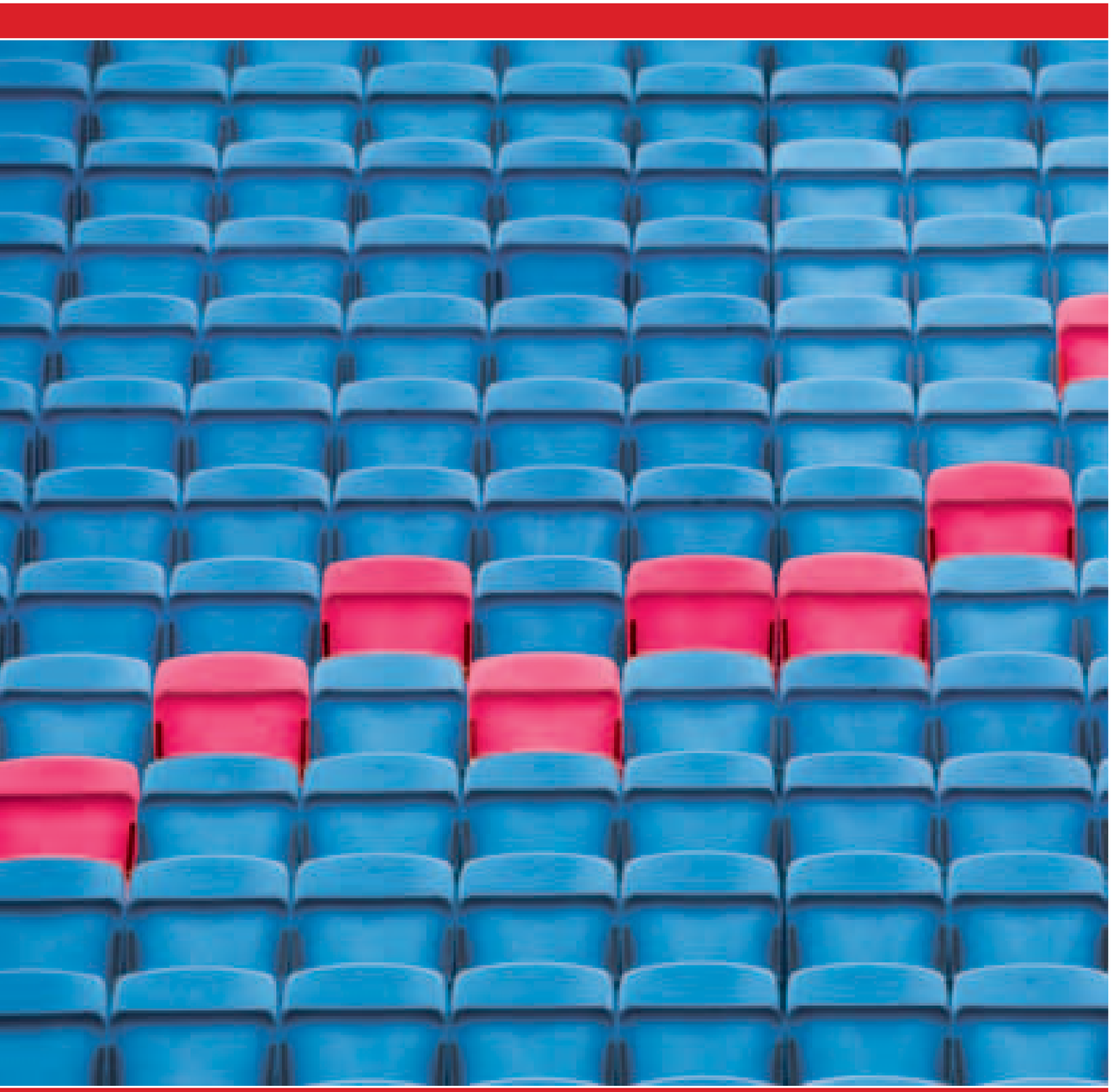
UPHOLDING A REPUTATION

for excellence in service and quality

DUY TRÌ CAM KẾT – TẠO DỰNG NIỀM TIN



Báo cáo Tài chính hợp nhất
Consolidated financial statements



Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

Công ty, trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 09 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 07 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 04 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 05 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 01 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 02 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 06 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 08 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	04 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	04 tháng 05 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 09 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	03 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 01 năm 2011

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 422 Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM, Việt Nam.

Nhóm Công ty bao gồm Công ty, một công ty con và một công ty liên kết như được trình bày ở Thuyết minh số 12 của các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Việt Đại Từ	Thành viên	
Bà Trần Thị Hường	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	được bổ nhiệm ngày 07 tháng 05 năm 2010

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Ban Tổng Giám đốc đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

S.Đ.K.K.D : 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN
PHÁT ĐẠT
QUẬN 7 - TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Chủ tịch
Ngày 15 tháng 03 năm 2011

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 60822566/14133858

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và công ty con ("Nhóm Công ty"), và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày từ trang 69 đến trang 102 (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất"). Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Ernst & Young Vietnam Ltd.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai Viết Hùng Trân
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: D.0048/KTV

Ronald C. Almera
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: N.0876/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*		*Thuyết minh*	Số cuối năm	*Số đầu năm*
100	**A**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**3.364.452.686.627**	**3.334.823.703.278**
110	***I.***	***Tiền***	***4***	***19.475.164.261***	***8.434.627.090***
130	***II.***	***Các khoản phải thu ngắn hạn***		***126.497.504.195***	***23.634.825.058***
131		1. Phải thu khách hàng	5	111.020.978.596	9.954.094.002
132		2. Trả trước cho người bán	6	14.663.994.477	13.256.414.890
135		3. Các khoản phải thu khác		1.477.856.285	1.089.641.329
139		4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(665.325.163)	(665.325.163)
140	***III.***	***Hàng tồn kho***	***7***	***3.218.228.375.601***	***3.301.425.851.130***
150	***IV.***	***Tài sản ngắn hạn khác***		***251.642.570***	***1.328.400.000***
151		1. Chi phí trả trước ngắn hạn		199.214.608	-
152		2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		7.620.545	-
158		3. Tài sản ngắn hạn khác		44.807.417	1.328.400.000
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**463.344.851.587**	**406.912.423.894**
220	***I.***	***Tài sản cố định***		***313.596.296.778***	***291.608.261.688***
221		1. Tài sản cố định hữu hình	8	6.924.373.969	6.164.155.428
222		Nguyên giá		11.411.616.230	9.535.823.391
223		Giá trị khấu hao lũy kế		(4.487.242.261)	(3.371.667.963)
227		2. Tài sản cố định vô hình	9	225.130.459.501	227.443.376.806
228		Nguyên giá		227.701.572.331	227.651.679.031
229		Giá trị khấu trừ lũy kế		(2.571.112.830)	(208.302.225)
230		3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	81.541.463.308	58.000.729.454
240	***II.***	***Bất động sản đầu tư***	**11**	***55.902.136.174***	***58.480.222.506***
241		1. Nguyên giá		57.042.996.106	58.480.222.506
242		2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.140.859.932)	-
250	***III.***	***Đầu tư dài hạn***		***45.000.000.000***	**-**
252		1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	45.000.000.000	-
260	***IV.***	***Tài sản dài hạn khác***		***48.846.418.635***	***56.823.939.700***
261		1. Chi phí trả trước dài hạn		1.526.418.635	1.495.739.700
268		2. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	55.328.200.000
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**			**3.827.797.538.214**	**3.741.736.127.172**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.264.850.420.856**	**2.268.195.608.547**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***980.379.218.523***	***1.840.772.864.024***
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	484.525.810.000	767.689.238.642
312	2. Phải trả người bán		88.880.820.655	15.142.845.486
313	3. Người mua trả tiền trước	15	167.084.467.760	886.560.591.166
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	66.887.121.850	40.817.345.136
315	5. Phải trả người lao động		945.077.600	493.039.000
316	6. Chi phí phải trả	17	115.170.819.990	115.036.548.040
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	55.703.949.360	14.978.833.818
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.181.151.308	54.422.736
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.284.471.202.333***	***427.422.744.523***
331	1. Phải trả dài hạn người bán		-	134.392.760.000
333	2. Phải trả dài hạn khác	19	18.829.278.242	27.030.839.559
334	3. Vay và nợ dài hạn	20	1.265.188.774.091	265.521.619.964
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		453.150.000	477.525.000
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21.1**	**1.561.566.916.393**	**1.472.050.791.230**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***1.561.566.916.393***	***1.472.050.791.230***
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.861.334.076	1.213.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		7.930.250.000	606.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		223.775.332.317	156.231.207.154
439	**C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**		**1.380.200.965**	**1.489.727.395**
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.827.797.538.214**	**3.741.736.127.172**

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22.1**	**1.573.905.931.385**	**491.939.915.651**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**23**	**(1.064.278.974.475)**	**(287.277.995.551)**
20	**3. Lợi nhuận gộp**		**509.626.956.910**	**204.661.920.100**
21	**4. Doanh thu tài chính**	**22.2**	**348.390.310**	**301.332.717**
22	**5. Chi phí tài chính**	**24**	**(4.148.011.468)**	**(36.263.125)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(3.310.299.677)*	-
24	**6. Chi phí bán hàng**		**(28.692.837.866)**	**(5.957.507.443)**
25	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(34.998.897.750)**	**(23.619.796.118)**
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**442.135.600.136**	**175.349.686.131**
31	**9. Thu nhập khác**	**25**	**1.914.166.744**	**2.227.939.028**
32	**10. Chi phí khác**	**25**	**(4.019.534.696)**	**(182.391.410)**
40	**11. (Lỗ) lợi nhuận khác**	**25**	**(2.105.367.952)**	**2.045.547.618**
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**440.030.232.184**	**177.395.233.749**
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**26.1**	**(111.217.633.451)**	**(31.126.542.730)**
60	**14. Lợi nhuận thuần sau thuế**		**328.812.598.733**	**146.268.691.019**
	Phân bổ cho:			
61	*14.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số*		*(109.526.430)*	*(10.272.605)*
62	*14.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ*		*328.922.125.163*	*146.278.963.624*
80	**15. Lãi trên cổ phiếu**	**21.3**		
	- Lãi cơ bản		*2.526*	*1.123*
	- Lãi suy giảm		*2.205*	*1.098*

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**440.030.232.184**	**177.395.233.749**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9,11	5.208.793.982	1.566.383.195
03	Các khoản dự phòng		-	665.325.163
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(637.974)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.139.474.498)	(282.230.575)
06	Chi phí lãi vay	24	3.310.299.677	-
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**442.409.213.371**	**179.344.711.532**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(102.870.299.682)	48.746.120.492
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		226.400.507.111	(236.035.693.035)
11	Tăng các khoản phải trả		(845.087.612.892)	(386.882.783.638)
12	Giảm chi phí trả trước		1.053.699.040	2.065.468.761
13	Tiền lãi vay đã trả		(141.005.593.803)	(111.750.283.900)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.1	(78.588.473.003)	(2.398.503.856)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		242.977.300.310	209.229.192.766
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.415.551.547)	(8.732.385.455)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(281.126.811.095)**	**(306.414.156.333)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(14.708.606.944)	(22.017.033.159)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		7.906.599.415	-
25	Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác		(45.000.000.000)	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		347.752.336	282.230.575
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(51.454.255.193)**	**(21.734.802.584)**

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		1.471.688.774.091	450.252.338.692
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(894.217.808.606)	(118.767.274.511)
37	Cổ tức đã trả	21.1	(233.850.000.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**343.620.965.485**	**331.485.064.181**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**11.039.899.197**	**3.336.105.264**
60	**Tiền đầu năm**		**8.434.627.090**	**5.098.521.826**
61	**Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ**		**637.974**	**-**
70	**Tiền cuối năm**	**4**	**19.475.164.261**	**8.434.627.090**

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

S.Đ.K.K.D: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
QUẬN 7 - TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 07 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 04 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 05 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 01 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 02 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 06 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 08 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	04 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	04 tháng 05 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 09 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	03 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 01 năm 2011

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 422 Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 94 (31 tháng 12 năm 2009: 67).

Nhóm Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), một công ty con là Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi ("PĐQN") và một công ty liên kết là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD).

PĐQN là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 03 tháng 12 năm 2008. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty sở hữu 95,24% vốn cổ phần của PĐQN.

Hoạt động chính của PĐQN là kinh doanh mua bán bất động sản; kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch và spa; dịch vụ du lịch.

Văn phòng đăng ký của PĐQN tọa lạc tại B19 Lê Văn Sỹ, phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

Hướng dẫn kế toán đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Kế toán Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư này yêu cầu công bố thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính trong các báo cáo tài chính. Thông tư này sẽ được áp dụng kể từ năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2011 trở đi. Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty hiện đang đánh giá sự ảnh hưởng của việc áp dụng

Thông tư này đối với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trong tương lai.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất các báo cáo tài chính*

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các báo cáo tài chính của công ty con vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập theo cùng năm tài chính với Công ty, theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa công ty con và Công ty.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày mà Nhóm Công ty thực sự sở hữu quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Trong trường hợp Nhóm Công ty không còn sở hữu quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Nhóm Công ty vẫn còn sở hữu quyền kiểm soát.

Số dư của các tài khoản trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này đã được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được sở hữu bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và cũng được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Nhóm Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Việc mua lại phần lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mở rộng quyền sở hữu của Nhóm Công ty, theo đó, phần chênh lệch giữa giá mua và giá trị sổ sách của phần được mua trong tài sản thuần được ghi nhận như khoản lợi thế thương mại.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Nhóm Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Nhóm Công ty là phân loại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất, khác với sự phân loại trước đây là một khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty đã áp dụng hồi tố Thông tư 244 và sự thay đổi này đã làm tăng tổng nợ phải trả và làm giảm tổng vốn chủ sở hữu của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 với cùng số tiền là 1.181.151.308 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 54.422.736 VNĐ).

Ngoại trừ thay đổi nêu trên, các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

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

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

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

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

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Nhóm Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng của nó. 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 thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm vi 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 khi ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa 50 năm

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

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

3.9 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 được 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 Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.12 Chi phí trả trước

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm 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 Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông 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.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên. Quỹ này được phân loại lại thành khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như trình bày tại Thuyết minh số 3.1.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

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

Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Nhóm Công ty được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người đi thuê sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

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

Doanh thu từ bán bất động sản đã hoàn thành

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

Tiền lãi

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay khi nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	181.387.626	337.138.584
Tiền gửi ngân hàng	19.293.776.635	8.097.488.506
TỔNG CỘNG	**19.475.164.261**	**8.434.627.090**

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu khách hàng từ việc bán căn hộ thuộc dự án The Everrich I (*)	87.279.815.644	9.954.094.002
Phải thu khách hàng từ việc bán dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	23.532.880.000	-
Khác	208.282.952	-
TỔNG CỘNG	**111.020.978.596**	**9.954.094.002**

(*) Khoản phải thu này thể hiện số tiền còn phải thu 5% đợt cuối theo các hợp đồng mua bán căn hộ của Nhóm Công ty với các khách hàng.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

7. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản (*)	3.217.668.081.713	3.300.865.557.242
Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
TỔNG CỘNG	**3.218.228.375.601**	**3.301.425.851.130**

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án The Everrich II	1.760.988.025.055	1.131.314.735.513
Dự án The Everrich III	1.150.125.865.585	1.082.643.634.505
Dự án Nhà Bè	214.748.051.884	138.250.450.000
Dự án Long Thạnh Mỹ	75.314.863.636	75.308.500.000
Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	16.491.275.553	-
Dự án The Everrich I	-	873.348.237.224
TỔNG CỘNG	**3.217.668.081.713**	**3.300.865.557.242**

Toàn bộ quyền sử dụng đất của dự án The Everrich II và một phần quyền sử dụng đất của dự án The Everrich III đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á *(Thuyết minh số 20)*.

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong năm là 143.203.031.582 VNĐ (Năm 2009: 101.038.304.733 VNĐ).

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

(i) *Dự án The Everrich I*

Dự án này tọa lạc tại giao lộ đường 3 tháng 2 và đường Lê Đại Hành, quận 11, TP.HCM. Dự án được xây dựng trên phần diện tích 10.000 m², bao gồm hai (2) tầng hầm, khối bệ trung tâm thương mại 5 tầng và trên khối bệ là 2 tháp cao 20 tầng với 350 căn hộ cao cấp, penthouse và văn phòng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, toàn bộ phần căn hộ cao cấp, penthouse và văn phòng của công trình đã được bàn giao cho khách hàng. Đồng thời, Công ty cũng đã hoàn công Công trình và được Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền Sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT.04758.

(ii) *Dự án The Everrich II*

Dự án này tọa lạc tại phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án này đang triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D. Các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc và đang trong giai đoạn hoàn tất tầng hầm của 2 khối B và C. Nhóm Công ty dự kiến sẽ xây dựng phần thân của 2 khối nhà này vào Quý 1 năm 2011. Ngoài ra, Khu nhà mẫu và Văn phòng Dịch vụ Quản lý đã được hoàn thành và đưa vào hoạt động từ ngày 18 tháng 9 năm 2010.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

(iii) *Dự án The Everrich III*

Dự án này tọa lạc tại phường Tân Phú, quận 7, TP.HCM. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Nhóm Công ty đã bồi thường tổng cộng hơn 74% diện tích của toàn bộ dự án. Đồng thời, Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iv) *Dự án Nhà Bè*

Dự án này tọa lạc tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(v) *Dự án Long Thạnh Mỹ*

Dự án Long Thạnh Mỹ tọa lạc tại phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, TP.HCM. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(vi) *Dự án khu dân cư Phan Đình Phùng - Quảng Ngãi*

Dự án này tọa lạc tại phường Chánh Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, trên phần diện tích 154.892 m^2, được phê duyệt để phát triển khu dân cư bao gồm 292 nền nhà liên kế; 108 nền nhà biệt thự và Khu Thương mại và Dịch vụ.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty đã bàn giao toàn bộ phần diện tích liên quan đến việc phát triển các nền nhà liên kế và nền nhà biệt thự cho khách hàng. Khu Thương mại và Dịch vụ dự kiến sẽ được bàn giao cho khách hàng trong năm 2011.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	860.000.000	1.835.866.581	6.839.956.810	9.535.823.391
Mua trong năm	-	832.657.384	2.310.335.455	3.142.992.839
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.267.200.000)	(1.267.200.000)
Số cuối năm	860.000.000	2.668.523.965	7.883.092.265	11.411.616.230
Trong đó:				
Đã *khấu hao hết*	-	*449.580.465*	*32.000.000*	*481.580.465*
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(68.615.062)	(1.341.645.062)	(1.961.407.839)	(3.371.667.963)
Phân loại lại	-	436.554.195	(436.554.195)	-
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(473.933.140)	(1.170.441.154)	(1.678.774.298)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	563.200.000	563.200.000
Số cuối năm	(103.015.066)	(1.379.024.007)	(3.005.203.188)	(4.487.242.261)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	791.384.938	494.221.519	4.878.548.971	6.164.155.428
Số cuối năm	756.984.934	1.289.499.958	4.877.889.077	6.924.373.969

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	227.634.402.271	17.276.760	227.651.679.031
Tăng trong năm	-	49.893.300	49.893.300
Số cuối năm	227.634.402.271	67.170.060	227.701.572.331
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm	(191.025.465)	(17.276.760)	(208.302.225)
Khấu trừ trong năm	(2.357.266.905)	(5.543.700)	(2.362.810.605)
Số cuối năm	(2.548.292.370)	(22.820.460)	(2.571.112.830)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	227.443.376.806	-	227.443.376.806
Số cuối năm	225.086.109.901	44.349.600	225.130.459.501
Trong đó:			
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 20)	*109.434.845.831*	-	*109.434.845.831*

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

i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, phường 2, quận 5, TP.HCM, Việt Nam;

ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đã mua thông qua hình thức đấu giá với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009; và

iii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 109.434.845.831 VNĐ tọa lạc tại phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam. Đây là khu đất mà Nhóm Công ty đã mua thông qua hình thức đấu giá với thời hạn 50 năm kể từ ngày 29 tháng 2 năm 2008.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh (*)	30.698.920.152	21.655.972.986
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Khu nghỉ dưỡng Hội An	17.562.907.224	5.599.666.668
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	712.534.200
Khác	1.298.827.850	32.555.600
TỔNG CỘNG	**81.541.463.308**	**58.000.729.454**

Trong đó, chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong năm là 12.007.178.522 VNĐ (Năm 2009: 10.711.979.167 VNĐ).

(*) Vào ngày 25 tháng 11 năm 2010, Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh từ Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa.

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	58.480.222.506
Chuyển nhượng trong năm	(1.437.226.400)
Số cuối năm	57.042.996.106
Giá trị khấu trừ lũy kế:	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	(1.167.209.079)
Chuyển nhượng trong năm	26.349.147
Số cuối năm	(1.140.859.932)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	58.480.222.506
Số cuối năm	55.902.136.174

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty sở hữu 95,24% vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi (PĐQN). PĐQN là một Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 03 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động chính của PĐQN là kinh doanh mua bán bất động sản; kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch và spa; dịch vụ du lịch.

Văn phòng đăng ký của PĐQN tọa lạc tại B19 Lê Văn Sỹ, phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

VNĐ

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	%	*Số tiền*	*%*	*Số tiền*
Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD)	48%	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 TP.HCM cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009.

Văn phòng đăng ký của PĐAD tọa lạc tại Tầng 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, phường 12, quận 5, TP.HCM, Việt Nam.

Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.

PĐAD là một Công ty mới thành lập và đang trong giai đoạn trước hoạt động. Do đó, phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của PDAD là không đáng kể.

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ký quỹ cho Dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	47.320.000.000	47.320.000.000
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	-	8.008.200.000
TỔNG CỘNG	**47.320.000.000**	**55.328.200.000**

14. VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay từ các cá nhân *(i)*	260.025.810.000	407.170.550.000
Trái phiếu *(ii)*	120.000.000.000	33.040.000.000
Vay từ ngân hàng *(iii)*	82.000,000.000	75.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 20)*	22.500.000.000	252.478.688.642
TỔNG CỘNG	**484.525.810.000**	**767.689.238.642**

i. *Vay từ các cá nhân:*

Mục đích của các khoản vay tín chấp từ các cá nhân là để tài trợ vốn cho các công trình xây dựng của các dự án của Nhóm Công ty, bao gồm dự án The Everrich II và The Everrich III tọa lạc lần lượt tại phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM và phường Tân Phú, quận 7, TP.HCM. Chi tiết của các khoản vay từ các cá nhân như sau:

Hợp đồng vay	*Số cuối năm*	*Thời hạn vay*	Lãi suất
	VNĐ		
HĐ số 07/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	50.127.800.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 09/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	38.566.600.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 06/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	37.420.210.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 08/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008 *(Thuyết minh số 27)*	25.077.200.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 12/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	19.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 25/ ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	18.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 14/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	17.988.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 13/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	15.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 15/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	10.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 16/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	10.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 22/ ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	7.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 21/ ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	6.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 10/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	5.846.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
TỔNG CỘNG	**260.025.810.000**		

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

ii. *Trái phiếu*

Trong năm, Nhóm Công ty đã phát hành trái phiếu thời hạn một năm với tổng giá trị là 120.000.000.000 VNĐ với mệnh giá mỗi trái phiếu là 1.000.000.000 VNĐ để tài trợ cho việc xây dựng dự án The Everrich II. Các trái phiếu này đều có thể được chuyển đổi thành quyền mua căn hộ theo giá thỏa thuận trước cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2010. Mệnh giá và lãi trái phiếu với mức lãi suất là 16,5%/năm sẽ được hoàn trả cho trái chủ một lần vào các ngày đáo hạn từ 27/08/2011 đến ngày 09/09/2011.

iii. *Vay từ ngân hàng*

Vay từ ngân hàng thể hiện khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo hợp đồng vay số H3015/12 ngày 13 tháng 2 năm 2009 nhằm tài trợ vốn cho dự án The Everrich I với thời hạn vay là 4 năm kể từ ngày 13 tháng 02 năm 2009, lãi suất 15%/năm và được hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 13 tháng 02 năm 2012. Khoản vay này được bảo lãnh bằng quyền sử dụng khu đất 10.000 m^2 tại đường Lê Đại Hành, phường 15, quận 11, TP.HCM, Việt Nam. Tuy nhiên, vào ngày 27 tháng 01 năm 2011, Nhóm Công ty đã trả hết toàn bộ số tiền gốc và lãi của khoản vay này.

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 26)*	63.743.448.471	31.114.288.023
Thuế giá trị gia tăng	3.033.989.559	9.608.447.288
Thuế thu nhập cá nhân	109.683.820	94.609.825
TỔNG CỘNG	**66.887.121.850**	**40.817.345.136**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí cho các dự án	96.266.615.436	113.811.910.590
Chi phí lãi vay	17.532.750.505	-
Các khoản khác	1.371.454.049	1.224.637.450
TỔNG CỘNG	**115.170.819.990**	**115.036.548.040**

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận hợp tác đầu tư - dự án Nhà Bè *(*)*	28.000.000.000	-
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ dự án The Everrich I	17.507.669.057	11.006.937.331
Thuế TNCN giữ lại của cổ đông	6.604.200.500	-
Khác	3.592.079.803	3.971.896.487
TỔNG CỘNG	**55.703.949.360**	**14.978.833.818**

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước từ một cá nhân để ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư với Công ty ngày 22 tháng 03 năm 2010 để thực hiện dự án căn hộ cao tầng kết hợp với Trung tâm Thương mại tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM, Việt Nam.

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	18.829.278.242	27.030.839.559

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trái phiếu chuyển đổi *(i)*	475.000.000.000	75.000.000.000
Trái phiếu phát hành *(ii)*	274.000.000.000	-
Vay dài hạn từ ngân hàng *(iii)*	538.688.774.091	443.000.308.606
TỔNG CỘNG	**1.287.688.774.091**	**518.000.308.606**
Trong đó		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	*22.500.000.000*	*252.478.688.642*
Nợ dài hạn	*1.265.188.774.091*	*265.521.619.964*

i. *Trái phiếu chuyển đổi*

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

- Chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The Everrich II theo giá được thỏa thuận trước trong vòng 6 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- Chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông với tỷ lệ 1 trái phiếu với mệnh giá 10.000.000 VNĐ cho 400 cổ phiếu trong vòng 2 năm kể từ ngày phát hành; hoặc
- Hoàn trả lại vào cuối năm thứ ba với mệnh giá cộng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 4% mỗi năm.

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

ii. *Trái phiếu phát hành*

Theo các Biên bản họp Hội đồng Quản trị, Nhóm Công ty đã được phê duyệt phát hành 332.000.000.000 VNĐ trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich II & III. Các trái phiếu này đều có thể được:

- Chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The Everrich II theo giá được thỏa thuận trước trong vòng 24 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- Hoàn trả lại vào ngày đáo hạn với mệnh giá cộng tiền lãi theo lãi suất là 14,5%/năm.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Nhóm Công ty đã phát hành:

- Trái phiếu với tổng số tiền là 242.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ mỗi trái phiếu với thời hạn là 2 năm kể từ ngày phát hành cho Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc, một công ty liên quan của Nhóm Công ty *(Thuyết minh số 27)*; và
- Trái phiếu với tổng số tiền là 32.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ mỗi trái phiếu với thời hạn là 2 năm kể từ ngày phát hành cho một cá nhân.

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

iii. *Vay dài hạn từ ngân hàng*

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Nhóm Công ty bao gồm The Everrich II và III, khu nghỉ dưỡng Hội An và tài trợ vốn lưu động của Nhóm 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 H.3491/12 ngày 21 tháng 04 năm 2010	105.000.000.000	2 năm kể từ ngày 21 tháng 04 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 07 năm 2011	17%/năm từ ngày 03 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	99.917.000.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 03 năm 2013	19,2%/năm từ ngày 29 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12 tháng 08 năm 2010	86.809.774.091	5 năm kể từ ngày 12 tháng 08 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	17%/năm từ ngày 03 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	84.486.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 09 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2012	17%/năm từ ngày 03 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H.0077/13 ngày 26 tháng 05 năm 2009	78.500.000.000	10 năm kể từ ngày 26 tháng 05 năm 2009 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 26 tháng 08 năm 2013	Lãi tiền gửi 24 tháng+3.6%/năm(từ 12% đến 15%/năm)	Quyền sử dụng đất tại phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
Hợp đồng vay số H.3492/12 ngày 18 tháng 6 năm 2010	65.976.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 06 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 18 tháng 09 năm 2012	17%/năm từ ngày 03 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H2924/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	8.600.000.000	4 năm kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5%/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng 699 m^2 đất tại Lô số 506, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H2923/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	6.400.000.000	4 năm kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5 %/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng 699 m^2 đất tại Lô số 506, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H2995/12 ngày 20 tháng 01 năm 2009	3.000.000.000	4 năm kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2012	12,75%/năm cho năm đầu tiên và lãi suất tiền gửi 12 tháng + 3,6% cho các năm sau.	Quyền sử dụng 248 m^2 đất tại đường Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, quận 7, TP.HCM.
TỔNG CỘNG	**538.688.774.091**			

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

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
Năm trước:						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.378.077.606	1.326.378.077.606
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	146.278.963.624	146.278.963.624
Phân phối các quỹ	-	-	1.213.334.076	606.250.000	(1.819.584.076)	-
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(606.250.000)	(606.250.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.231.207.154	1.472.050.791.230
Năm nay:						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.231.207.154	1.472.050.791.230
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	328.922.125.163	328.922.125.163
Công bố và chi trả cổ tức	-	-	-	-	(233.850.000.000)	(233.850.000.000)
Phân phối các quỹ	-	-	14.648.000.000	7.324.000.000	(21.972.000.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(556.000.000)	(556.000.000)
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	223.775.332.317	1.561.566.916.393

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

21.3 *Lãi trên cổ phiếu*

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty *(VNĐ)*	328.922.125.163	146.278.963.624
Lãi trên trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty đã điều chỉnh do ảnh hưởng của việc suy giảm *(VNĐ)*	328.922.125.163	146.278.963.624
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
Ảnh hưởng của trái phiếu chuyển đổi *(cổ phiếu)*	19.000.000	3.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi suy giảm trên cổ phiếu *(cổ phiếu)*	149.200.000	133.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu *(Mệnh giá:10.000 VNĐ/cổ phiếu)*	2.526	1.123
Lãi suy giảm trên cổ phiếu *(Mệnh giá:10.000 VNĐ/cổ phiếu)*	2.205	1.098

22. DOANH THU

22.1 *Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu thuần từ bán căn hộ	1.202.309.723.900	489.859.527.766
Doanh thu thuần từ bán dự án	358.232.274.340	-
Doanh thu thuần từ bán bất động sản đầu tư	7.124.781.233	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.239.151.912	2.080.387.885
TỔNG CỘNG	**1.573.905.931.385**	**491.939.915.651**

22.2 *Doanh thu tài chính*

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi	347.752.336	282.230.575
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	637.974	19.102.142
TỔNG CỘNG	**348.390.310**	**301.332.717**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn căn hộ	919.335.047.706	287.277.995.551
Giá vốn dự án	138.105.319.073	-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	1.410.877.253	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	5.427.730.443	-
TỔNG CỘNG	**1.064.278.974.475**	**287.277.995.551**

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	3.310.299.677	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	837.711.791	-
Chi phí tài chính khác	-	36.263.125
TỔNG CỘNG	**4.148.011.468**	**36.263.125**

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**1.914.166.744**	**2.227.939.028**
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	781.818.182	-
Phí tiện ích thu từ các nhà thầu	694.730.576	832.814.486
Thu nhập từ lãi trả chậm	67.070.000	708.806.000
Thu tiền phạt hợp đồng	-	236.357.568
Thu nhập khác	370.547.986	449.960.974
Chi phí khác	**(4.019.534.696)**	**(182.391.410)**
Chi phí khấu hao tài sản cố định	(2.253.658.245)	(182.391.410)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(704.000.000)	-
Chi phí khác	(1.061.876.451)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**(2.105.367.952)**	**2.045.547.618**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**440.030.232.184**	**177.395.233.749**
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán		
Chi phí lãi vay vượt hạn mức	326.026.667	-
Chi phí không được khấu trừ khác	1.177.480.017	437.391.410
Lợi nhuận trước chuyển lỗ đã điều chỉnh	**441.533.738.868**	**177.832.625.159**
Lỗ chuyển sang năm sau	2.300.055.016	33.333.301
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm	**443.833.793.884**	**177.865.958.460**
Chi phí thuế TNDN ước tính	110.958.448.471	44.466.489.615
Thuế TNDN được giảm theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	-	(13.339.946.885)
Thuế TNDN phải nộp sau miễn giảm	110.958.448.471	31.126.542.730
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu của năm trước	259.184.980	-
	111.217.633.451	31.126.542.730
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	31.114.288.023	2.386.249.149
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(78.588.473.003)	(2.398.503.856)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**63.743.448.471**	**31.114.288.023**

26.2 Thuế TNDN hoãn lại

Không có chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa cơ sở tính thuế TNDN và giá trị ghi sổ vào ngày 31 tháng 12 năm 2010. Do đó, Nhóm Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 *Lỗ chuyển sang các năm sau*

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Chi tiết các khoản lỗ tính thuế còn lại ước tính để chuyển lỗ như sau:

VNĐ

Năm phát sinh	*Có thể sử dụng đến*	*Lỗ tính thuế*	*Đã sử dụng đến ngày 31/12/2010*	*Không còn hiệu lực*	*Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2010*
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi					
2009	2014	33.333.301	-	-	33.333.301
2010	2015	2.300.055.016	-	-	2.300.055.016
TỔNG CỘNG		**2.333.388.317**	**-**	**-**	**2.333.388.317**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho khoản lỗ 2.333.388.317 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 33.333.301 VNĐ) được phép chuyển sang kỳ sau do tính không chắc chắn của lợi nhận tính thuế trong tương lai.

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	Giá trị
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	Góp vốn	45.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vay	112.500.000.000
		Trả tiền vay	112.500.000.000
		Trả tiền lãi	1.956.160.000
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan	Trả tiền vay	25.350.000.000
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu	242.000.000.000

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản phải trả từ các bên liên quan như sau:

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Vay dài hạn và nợ ngắn hạn			
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan	Vay	(25.077.200.000)
Vay dài hạn và nợ dài hạn			
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu	(242.000.000.000)

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	556.000.000	255.000.000
Ban Tổng Giám Đốc		
Lương và thưởng	4.257.137.912	1.709.401.667
TỔNG CỘNG	**4.813.137.912**	**1.964.401.667**

28. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 324.087.907.125 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 67.413.749.043 VNĐ) 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, Nhóm Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 158.400.000.000 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 báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Báo cáo Tài chính riêng

Single entity financial statements

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

S.Đ.K.K.D : 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

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

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:	*Ngày:*
4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 07 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 04 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 05 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 01 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 02 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 06 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 08 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	04 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	04 tháng 05 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 09 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	03 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 01 năm 2011

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 422 Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM, 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 Hường	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	được bổ nhiệm ngày 07 tháng 05 năm 2010

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng 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 năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban 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 đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng đính kèm.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh 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 hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty và công ty con.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

S.Đ.K.K.D: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
QUẬN 1 - TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Chủ tịch

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 60822566/14133858

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày từ trang 110 đến trang 140 (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính riêng"). Các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

S.G.P: 448-Đ.T.N.G
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 - TP.HỒ CHÍ MINH

Ernst & Young Vietnam Ltd.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai Viết Hùng Trân
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: D.0048/KTV

Ronald C. Almera
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: N.0876/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

B01-DN

Bảng cân đối kế toán riêng

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**3.381.530.169.754**	**3.339.891.549.078**
111	***I. Tiền***	***4***	***19.329.422.102***	***8.242.627.059***
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***143.728.350.026***	***28.894.670.889***
131	1. Phải thu khách hàng	5	111.020.978.596	9.954.094.002
132	2. Trả trước cho người bán	6	14.663.994.477	13.256.414.890
135	3. Các khoản phải thu khác	7	18.708.702.116	6.349.487.160
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(665.325.163)	(665.325.163)
140	***III. Hàng tồn kho***	***8***	***3.218.228.375.601***	***3.301.425.851.130***
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***244.022.025***	***1.328.400.000***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		199.214.608	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		44.807.417	1.328.400.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**368.783.148.187**	**322.060.302.805**
220	***I. Tài sản cố định***		***189.034.593.378***	***176.756.140.599***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	6.924.373.969	6.164.155.428
222	Nguyên giá		11.411.616.230	9.535.823.391
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.487.242.261)	(3.371.667.963)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	118.131.663.325	118.190.922.385
228	Nguyên giá		118.266.726.500	118.216.833.200
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(135.063.175)	(25.910.815)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	63.978.556.084	52.401.062.786
240	***II. Bất động sản đầu tư***	**12**	***55.902.136.174***	***58.480.222.506***
241	1. Nguyên giá		57.042.996.106	58.480.222.506
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.140.859.932)	-
250	***III. Đầu tư tài chính dài hạn***	**13**	***75.000.000.000***	***30.000.000.000***
251	1. Đầu tư vào công ty con		30.000.000.000	30.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		45.000.000.000	-
260	***IV. Tài sản dài hạn khác***		***48.846.418.635***	***56.823.939.700***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.526.418.635	1.495.739.700
268	2. Tài sản dài hạn khác	14	47.320.000.000	55.328.200.000
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.750.313.317.941**	**3.661.951.851.883**

VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.186.350.420.856**	**2.189.695.608.547**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***980.379.218.523***	***1.840.772.864.024***
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	484.525.810.000	767.689.238.642
312	2. Phải trả người bán		88.880.820.655	15.142.845.486
313	3. Người mua trả tiền trước	16	167.084.467.760	886.560.591.166
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	66.887.121.850	40.817.345.136
315	5. Phải trả người lao động		945.077.600	493.039.000
316	6. Chi phí phải trả	18	115.170.819.990	115.036.548.040
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	55.703.949.360	14.978.833.818
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.181.151.308	54.422.736
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.205.971.202.333***	***348.922.744.523***
331	1. Phải trả dài hạn người bán		-	134.392.760.000
333	2. Phải trả dài hạn khác	20	18.829.278.242	27.030.839.559
334	3. Vay và nợ dài hạn	21	1.186.688.774.091	187.021.619.964
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		453.150.000	477.525.000
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**22.1**	**1.563.962.897.085**	**1.472.256.243.336**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***1.563.962.897.085***	***1.472.256.243.336***
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.861.334.076	1.213.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		7.930.250.000	606.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		226.171.313.009	156.436.659.260
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.750.313.317.941**	**3.661.951.851.883**

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

S.Đ.K.K.D: 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
QUẬN 7 - TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

B02-DN

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**1.573.905.931.385**	**491.939.915.651**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**24**	**(1.064.278.974.475)**	**(287.277.995.551)**
20	**3. Lợi nhuận gộp**		**509.626.956.910**	**204.661.920.100**
21	**4. Doanh thu tài chính**	**23.2**	**344.342.126**	**298.505.018**
22	**5. Chi phí tài chính**	**25**	**(4.148.011.468)**	**(36.263.125)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(3.310.299.677)*	-
24	**6. Chi phí bán hàng**		**(28.692.837.866)**	**(5.957.507.443)**
25	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(34.948.452.795)**	**(23.583.635.118)**
30	**8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**442.181.996.907**	**175.383.019.432**
31	**9. Thu nhập khác**	**26**	**1.914.166.744**	**2.227.939.028**
32	**10. Chi phí khác**	**26**	**(1.765.876.451)**	**-**
40	**11. Lợi nhuận khác**	**26**	**148.290.293**	**2.227.939.028**
50	**12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**442.330.287.200**	**177.610.958.460**
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**27.1**	**(111.217.633.451)**	**(31.126.542.730)**
60	**14. Lợi nhuận thuần sau thuế**		**331.112.653.749**	**146.484.415.730**

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
S.Đ.K.K.D: 0303493756 - C.T.C.P
QUẬN 7 - TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**442.330.287.200**	**177.610.958.460**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,12	2.955.135.737	1.383.991.785
03	Các khoản dự phòng		-	665.325.163
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(637.974)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.135.426.314)	(279.402.876)
06	Chi phí lãi vay	25	3.310.299.677	-
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**442.459.658.326**	**179.380.872.532**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(114.833.679.137)	44.411.120.492
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		226.400.507.111	(236.035.693.035)
11	Giảm các khoản phải trả		(845.087.612.892)	(388.382.783.638)
12	Giảm chi phí trả trước		1.053.699.040	2.065.468.761
13	Tiền lãi vay đã trả		(129.118.513.247)	(106.150.617.232)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(78.588.473.003)	(2.398.503.856)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		242.977.300.310	209.229.192.766
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.415.551.547)	(8.732.385.455)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(281.152.665.039)**	**(306.613.328.665)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(14.632.446.944)	(22.007.033.159)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		7.906.599.415	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(45.000.000.000)	
27	Lãi tiền gửi nhận được		343.704.152	279.402.876
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(51.382.143.377)**	**(21.727.630.283)**

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		1.471.688.774.091	450.252.338.692
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(894.217.808.606)	(118.767.274.511)
37	Cổ tức đã trả	22	(233.850.000.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**343.620.965.485**	**331.485.064.181**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**11.086.157.069**	**3.144.105.233**
60	**Tiền đầu năm**		**8.242.627.059**	**5.098.521.826**
61	**Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ**		**637.974**	**-**
70	**Tiền cuối năm**	**4**	**19.329.422.102**	**8.242.627.059**

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
S.Đ.K.K.D : 0303493756 - C.T.C.P
QUẬN 7 - TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 09 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 07 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 04 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 05 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 01 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 02 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 06 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 08 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	04 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	04 tháng 05 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 09 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	03 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 01 năm 2011

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 422 Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 90 (Ngày 31 tháng 12 năm 2009 : 65).

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi ("công ty con"), được trình bày chi tiết trong Thuyết minh số 13. Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty và công ty con.

Hướng dẫn kế toán đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Kế toán Quốc tế về trình bày các báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư này yêu cầu công bố thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính trong các báo cáo tài chính. Thông tư này sẽ được áp dụng kể từ năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2011 trở đi. Ban Tổng Giám đốc Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính riêng của Công ty trong tương lai.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Công ty là phân loại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng khác với sự phân loại trước đây là một khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu.

Công ty đã áp dụng hồi tố Thông tư 244 và sự thay đổi này đã làm tăng tổng nợ phải trả và làm giảm vốn chủ sở hữu của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 với cùng số tiền là 1.181.151.308 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2009: 54.422.736 VNĐ).

Ngoại trừ thay đổi nêu trên, các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

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 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;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

Quyền sử dụng đất

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 nó. 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 vi 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 đầu tư như sau:

Nhà cửa 50 năm

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và được 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 trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí trả trước

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho người lao động được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên. Quỹ này được phân loại lại thành khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng như trình bày tại Thuyết minh số 3.1.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

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

Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Công ty được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người đi thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

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

Doanh thu từ bán bất động sản đã hoàn thành

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay khi nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. TIỀN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	45.187.626	154.138.584
Tiền gửi ngân hàng	19.284.234.476	8.088.488.475
TỔNG CỘNG	**19.329.422.102**	**8.242.627.059**

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu khách hàng từ việc bán căn hộ thuộc dự án The Everrich I (*)	87.279.815.644	9.954.094.002
Phải thu khách hàng từ việc bán dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	23.532.880.000	-
Khác	208.282.952	-
TỔNG CỘNG	**111.020.978.596**	**9.954.094.002**

(*) Khoản phải thu này thể hiện số tiền còn phải thu 5% đợt cuối theo các hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty với các khách hàng.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ công ty liên quan *(Thuyết minh số 28)*	17.230.845.831	5.259.845.831
Khác	1.477.856.285	1.089.641.329
TỔNG CỘNG	**18.708.702.116**	**6.349.487.160**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản (*)	3.217.668.081.713	3.300.865.557.242
Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
TỔNG CỘNG	**3.218.228.375.601**	**3.301.425.851.130**

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án The Everrich II	1.760.988.025.055	1.131.314.735.513
Dự án The Everrich III	1.150.125.865.585	1.082.643.634.505
Dự án Nhà Bè	214.748.051.884	138.250.450.000
Dự án Long Thạnh Mỹ	75.314.863.636	75.308.500.000
Dự án Phan Đình Phùng – Quảng Ngãi	16.491.275.553	-
Dự án The Everrich I	-	873.348.237.224
TỔNG CỘNG	**3.217.668.081.713**	**3.300.865.557.242**

Toàn bộ quyền sử dụng đất của dự án The Everrich II và một phần quyền sử dụng đất của dự án The Everrich III đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á *(Thuyết minh số 21)*.

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong năm là 143.203.031.582 VNĐ (Năm 2009: 101.038.304.733 VNĐ).

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

(i) *Dự án The Everrich I*

Dự án này tọa lạc tại giao lộ đường 3 tháng 2 và đường Lê Đại Hành, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án được xây dựng trên phần diện tích 10.000 m^2, bao gồm hai (2) tầng hầm, khối bệ trung tâm thương mại 5 tầng và trên khối bệ là 2 tháp cao 20 tầng với 350 căn hộ cao cấp, penthouse và văn phòng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, toàn bộ phần căn hộ cao cấp, penthouse và văn phòng của công trình đã được bàn giao cho khách hàng. Đồng thời, Công ty cũng đã hoàn công Công trình và được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền Sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CT.04758.

(ii) *Dự án The Everrich II*

Dự án này tọa lạc tại phường Phú Thuận, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án này đang triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D. Các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc và đang trong giai đoạn hoàn tất tầng hầm của 2 khối B và C. Công ty dự kiến sẽ xây dựng phần thân của 2 khối nhà này vào Quý 1 năm 2011. Ngoài ra, Khu nhà mẫu và Văn phòng Dịch vụ Quản lý đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ ngày 18 tháng 09 năm 2010.

(iii) *Dự án The Everrich III*

Dự án này tọa lạc tại phường Tân Phú, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Công ty đã bồi thường tổng cộng hơn 74% diện tích của toàn bộ dự án. Đồng thời, Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iv) *Dự án Nhà Bè*

Dự án này tọa lạc tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(v) *Dự án Long Thạnh Mỹ*

Dự án Long Thạnh Mỹ 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 chi phí 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.

(vi) *Dự án khu dân cư Phan Đình Phùng - Quảng Ngãi*

Dự án này tọa lạc tại phường Chánh Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, trên phần diện tích 154.892 m^2, được phê duyệt để phát triển khu dân cư bao gồm 292 nền nhà liên kế; 108 nền nhà biệt thự và Khu Thương mại và Dịch vụ

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty đã bàn giao toàn bộ phần diện tích liên quan đến việc phát triển các nền nhà liên kế và nền nhà biệt thự cho khách hàng. Khu Thương mại và Dịch vụ dự kiến sẽ được bàn giao cho khách hàng trong năm 2011.

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa & vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	860.000.000	1.835.866.581	6.839.956.810	9.535.823.391
Mua trong năm	-	832.657.384	2.310.335.455	3.142.992.839
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.267.200.000)	(1.267.200.000)
Số cuối năm	860.000.000	2.668.523.965	7.883.092.265	11.411.616.230
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	*449.580.465*	*32.000.000*	*481.580.465*
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(68.615.062)	(1.341.645.062)	(1.961.407.839)	(3.371.667.963)
Phân loại lại	-	436.554.195	(436.554.195)	-
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(473.933.140)	(1.170.441.154)	(1.678.774.298)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	563.200.000	563.200.000
Số cuối năm	(103.015.066)	(1.379.024.007)	(3.005.203.188)	(4.487.242.261)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	791.384.938	494.221.519	4.878.548.971	6.164.155.428
Số cuối năm	756.984.934	1.289.499.958	4.877.889.077	6.924.373.969

10. 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	17.276.760	118.216.833.200
Mua trong năm	-	49.893.300	49.893.300
Số cuối năm	118.199.556.440	67.170.060	118.266.726.500
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm	(8.634.055)	(17.276.760)	(25.910.815)
Khấu trừ trong năm	(103.608.660)	(5.543.700)	(109.152.360)
Số cuối năm	(112.242.715)	(22.820.460)	(135.063.175)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	118.190.922.385	-	118.190.922.385
Số cuối năm	118.087.313.725	44.349.600	118.131.663.325

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

i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 đường Nguyễn Trãi, phường 2, quận 5, TP.HCM, Việt Nam; và

ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị tổng cộng là 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 đã mua thông qua hình thức đấu giá với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh (*)	30.698.920.152	21.655.972.986
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	712.534.200
Văn phòng An Dương Vương	827.900.000	-
Dự án quận 6	470.927.850	32.555.600
TỔNG CỘNG	**63.978.556.084**	**52.401.062.786**

Trong năm, chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong năm là 120.097.966 VNĐ (Năm 2009: 5.112.312.499 VNĐ).

(*) Vào ngày 25 tháng 11 năm 2010, Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh từ Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa.

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

VNĐ

	Nhà cửa,vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	58.480.222.506
Chuyển nhượng trong năm	(1.437.226.400)
Số cuối năm	57.042.996.106
Giá trị khấu trừ lũy kế:	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	(1.167.209.079)
Chuyển nhượng trong năm	26.349.147
Số cuối năm	(1.140.859.932)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	58.480.222.506
Số cuối năm	55.902.136.174

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào công ty con

VNĐ

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

PĐQN là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 03 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động chính của PĐQN là kinh doanh mua bán bất động sản; kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch và spa; dịch vụ du lịch.

Văn phòng đăng ký của PĐQN tọa lạc tại B19 Lê Văn Sỹ, phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

VNĐ

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	%	*Số tiền*	*%*	*Số tiền*
Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD)	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 06 năm 2009.

Văn phòng đăng ký của PĐAD tọa lạc tại Tầng 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, phường 12, quận 5, TP.HCM, Việt Nam.

Hoạt động chính của PĐAD là kinh doanh bất động sản.

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ký quỹ cho Dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	47.320.000.000	47.320.000.000
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	-	8.008.200.000
TỔNG CỘNG	**47.320.000.000**	**55.328.200.000**

15. VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay từ các cá nhân *(i)*	260.025.810.000	407.170.550.000
Trái phiếu *(ii)*	120.000.000.000	33.040.000.000
Vay từ ngân hàng *(iii)*	82.000,000.000	75.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21)*	22.500.000.000	252.478.688.642
TỔNG CỘNG	**484.525.810.000**	**767.689.238.642**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(i) *Vay từ các cá nhân*

Mục đích của các khoản vay tín chấp từ các cá nhân là để tài trợ vốn cho các công trình xây dựng của các dự án của Công ty, bao gồm dự án The Everrich II và The Everrich III tọa lạc lần lượt tại phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM, và phường Tân Phú, quận 7, TP.HCM. Chi tiết của các khoản vay từ các cá nhân như sau:

Hợp đồng vay	*Số cuối kỳ VNĐ*	*Thời hạn vay*	*Lãi suất*
HĐ số 07/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	50.127.800.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 09/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	38.566.600.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 06/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	37.420.210.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 08/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008 *(Thuyết minh số 28)*	25.077.200.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 12/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	19.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 25/ ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	18.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 14/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	17.988.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 13/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	15.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 15/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	10.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 16/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	10.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 21/ ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	6.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 22/ ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009	7.000.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
HĐ số 10/ ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	5.846.000.000	31 tháng 10 năm 2011	1,125%/tháng
TỔNG CỘNG	**260.025.810.000**		

(ii) *Trái phiếu*

Trong năm, Công ty đã phát hành trái phiếu thời hạn một năm với tổng giá trị là 120.000.000.000 VNĐ với mệnh giá mỗi trái phiếu là 1.000.000.000 VNĐ để tài trợ cho việc xây dựng dự án The Everrich II. Các trái phiếu này đều có thể được chuyển đổi thành quyền mua căn hộ theo giá thỏa thuận trước cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2010. Mệnh giá và lãi trái phiếu với mức lãi suất là 16,5%/năm sẽ được hoàn trả cho trái chủ một lần vào các ngày đáo hạn từ 27 tháng 08 năm 2011 đến ngày 09 tháng 09 năm 2011.

(ii) *Vay từ ngân hàng*

Vay từ ngân hàng thể hiện khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo hợp đồng vay số số H3015/12 ngày 13 tháng 02 năm 2009 nhằm tài trợ vốn cho dự án The Everrich I với thời hạn vay là 4 năm kể từ ngày 13 tháng 02 năm 2009 lãi suất 15%/năm và được hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 13 tháng 02 năm 2012. Khoản vay này được bảo lãnh bằng quyền sử dụng khu đất 10.000 m^2 tại đường Lê Đại Hành, phường 15, quận 11, TP.HCM, Việt Nam. Tuy nhiên, vào ngày 27 tháng 01 năm 2011, Công ty đã trả hết toàn bộ số tiền gốc và lãi của khoản vay này.

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 II.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 27)*	63.743.448.471	31.114.288.023
Thuế giá trị gia tăng	3.033.989.559	9.608.447.288
Thuế thu nhập cá nhân	109.683.820	94.609.825
TỔNG CỘNG	**66.887.121.850**	**40.817.345.136**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí cho các dự án	96.266.615.436	113.811.910.590
Chi phí lãi vay	17.532.750.505	-
Các khoản khác	1.371.454.049	1.224.637.450
TỔNG CỘNG	**115.170.819.990**	**115.036.548.040**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận hợp tác đầu tư - dự án Nhà Bè *(*)*	28.000.000.000	-
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ dự án The Everrich I	17.507.669.057	11.006.937.331
Thuế TNCN giữ lại của cổ đông	6.604.200.500	-
Khác	3.592.079.803	3.971.896.487
TỔNG CỘNG	**55.703.949.360**	**14.978.833.818**

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước từ một cá nhân để ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư với Công ty vào ngày 22 tháng 03 năm 2010 để thực hiện dự án căn hộ cao tầng kết hợp với trung tâm thương mại tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP.HCM, Việt Nam.

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	18.829.278.242	27.030.839.559

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trái phiếu chuyển đổi *(i)*	475.000.000.000	75.000.000.000
Trái phiếu phát hành*(ii)*	274.000.000.000	-
Vay dài hạn từ ngân hàng *(iii)*	460.188.774.091	364.500.308.606
TỔNG CỘNG	**1.209.188.774.091**	**439.500.308.606**
Trong đó		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	*22.500.000.000*	*252.478.688.642*
Nợ dài hạn	*1.186.688.774.091*	*187.021.619.964*

i. *Trái phiếu chuyển đổi*

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

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

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

ii. *Trái phiếu phát hành*

Theo các Biên bản họp Hội đồng Quản trị, Công ty đã được phê duyệt phát hành 332.000.000.000 VNĐ trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich II & III. Các trái phiếu này đều có thể được:

- Chuyển đổi thành quyền mua căn hộ của dự án The Everrich II theo giá được thỏa thuận trước trong vòng 24 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc
- Hoàn trả lại vào ngày đáo hạn với mệnh giá cộng tiền lãi theo lãi suất là 14,5%/năm.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã phát hành:

- Trái phiếu với tổng số tiền là 242.000.000.000 tỷ VNĐ với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ mỗi trái phiếu với thời hạn là 2 năm kể từ ngày phát hành cho Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc, một công ty liên quan của Công ty (Thuyết minh số 28); và
- Trái phiếu với tổng số tiền là 32.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ mỗi trái phiếu với thời hạn là 2 năm kể từ ngày phát hành cho cá nhân.

iii. *Vay dài hạn từ ngân hàng*

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Công ty bao gồm The Everrich II và III và tài trợ vốn lưu động của Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Hợp đồng vay	*Số cuối năm VNĐ*	*Thời hạn vay và ngày đáo hạn*	Lãi suất	*Hình thức đảm bảo*
Hợp đồng vay số H.3491/12 ngày 21 tháng 04 năm 2010	105.000.000.000	2 năm kể từ ngày 21 tháng 04 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 07 năm 2011	17%/năm từ ngày 03 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	99.917.000.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 03 năm 2013	19,2%/năm từ ngày 29 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12 tháng 08 năm 2010	86.809.774.091	5 năm kể từ ngày 12 tháng 08 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	17%/năm từ ngày 03 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15 tháng 09 năm 2010	84.486.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 09 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2012	17%/năm từ ngày 03 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H.3492/12 ngày 18 tháng 06 năm 2010	65.976.000.000	3 năm kể từ ngày 18 tháng 06 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 18 tháng 09 năm 2012	17%/năm từ ngày 03 tháng 12 năm 2010	Quyền sử dụng đất tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H2924/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	8.600.000.000	4 năm kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5%/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng 699 m^2 đất tại Lô số 506, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H2923/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	6.400.000.000	4 năm kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5 %/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng đất của 699 m^2 đất tại Lô số 506, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM.
Hợp đồng vay số H2995/12 ngày 20 tháng 01 năm 2009	3.000.000.000	4 năm kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2012	12,75%/năm cho năm đầu tiên và lãi suất tiền gửi12 tháng + 3,6% cho các năm sau.	Quyền sử dụng 248 m^2 đất tại đường Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, quận 7, TP.HCM.
TỔNG CỘNG	**460.188.774.091**			

B09-DN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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*
Năm trước:						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.378.077.606	1.326.378.077.606
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	146.484.415.730	146.484.415.730
Phân phối các quỹ	-	-	1.213.334.076	606.250.000	(1.819.584.076)	-
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(606.250.000)	(606.250.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.436.659.260	1.472.256.243.336
Năm nay:						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.436.659.260	1.472.256.243.336
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	331.112.653.749	331.112.653.749
Công bố và chi trả cổ tức	-	-	-	-	(233.850.000.000)	(233.850.000.000)
Phân phối các quỹ	-	-	14.648.000.000	7.324.000.000	(21.972.000.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(556.000.000)	(556.000.000)
Chuyển sang quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	226.171.313.009	1.563.962.897.085

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm *Cổ phiếu*	*Số đầu năm* *Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
Cổ phiếu phổ thông	*130.200.000*	*130.200.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu thuần từ bán căn hộ	1.202.309.723.900	489.859.527.766
Doanh thu thuần từ bán dự án	358.232.274.340	-
Doanh thu thuần từ bán bất động sản đầu tư	7.124.781.233	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.239.151.912	2.080.387.885
TỔNG CỘNG	**1.573.905.931.385**	**491.939.915.651**

23.2 Doanh thu tài chính

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi	343.704.152	279.402.876
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	637.974	19.102.142
TỔNG CỘNG	**344.342.126**	**298.505.018**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn căn hộ	919.335.047.706	287.277.995.551
Giá vốn dự án	138.105.319.073	-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	1.410.877.253	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	5.427.730.443	-
TỔNG CỘNG	**1.064.278.974.475**	**287.277.995.551**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	3.310.299.677	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	837.711.791	-
Chi phí tài chính khác	-	36.263.125
TỔNG CỘNG	**4.148.011.468**	**36.263.125**

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**1.914.166.744**	**2.227.939.028**
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	781.818.182	-
Phí tiện ích thu từ các nhà thầu	694.730.576	832.814.486
Thu nhập từ lãi trả chậm	67.070.000	708.806.000
Thu tiền phạt hợp đồng	-	236.357.568
Thu nhập khác	370.547.986	449.960.974
Chi phí khác	**(1.765.876.451)**	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(704.000.000)	-
Chi phí khác	(1.061.876.451)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**148.290.293**	**2.227.939.028**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế của 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 năm tài chính.

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*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**442.330.287.200**	**177.610.958.460**
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán		
Chi phí lãi vay vượt hạn mức	326.026.667	-
Chi phí không được khấu trừ khác	1.177.480.017	255.000.000
Thu nhập chịu thuế ước tính	**443.833.793.884**	**177.865.958.460**
Chi phí thuế TNDN ước tính	110.958.448.471	44.466.489.615
Thuế TNDN được giảm theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	-	(13.339.946.885)
Thuế TNDN phải nộp sau miễn giảm	110.958.448.471	31.126.542.730
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	259.184.980	-
	111.217.633.451	31.126.542.730
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	31.114.288.023	2.386.249.149
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(78.588.473.003)	(2.398.503.856)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**63.743.448.471**	**31.114.288.023**

27.2 Thuế TNDN hoãn lại

Không có chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa cơ sở tính thuế TNDN và giá trị ghi sổ vào ngày 31 tháng 12 năm 2010. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quảng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	11.971.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương	Công ty liên kết	Góp vốn	45.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vay	112.500.000.000
		Trả tiền vay	112.500.000.000
		Trả tiền lãi	1.956.160.000
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan	Trả tiền vay	25.350.000.000
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu	242.000.000.000

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Vay dài hạn và nợ ngắn hạn			
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Bên liên quan	Vay	(25.077.200.000)
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Khu du lịch và Khách sạn Phát Đạt – Quãng Ngãi	Công ty con	Trả hộ	17.230.845.831
Vay dài hạn và nợ dài hạn			
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	Bên liên quan	Phát hành trái phiếu	(242.000.000.000)

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	556.000.000	255.000.000
Ban Tổng Giám Đốc		
Lương và thưởng	4.257.137.912	1.709.401.667
TỔNG CỘNG	**4.813.137.912**	**1.964.401.667**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và
cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 324.087.907.125 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 67.413.749.043 VNĐ) là chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các 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 2009: 158.400.000.000 tỷ VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, là một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam.

30. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu tương ứng trong các báo cáo tài chính của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính riêng năm nay.

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 riêng.

S.Đ.K.K.D : 0303493756 - C.T.C.P
CÔNG TY
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN
PHÁT ĐẠT
QUẬN 7 - TP HỒ CHÍ MINH

Giang Châu Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 03 năm 2011

PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động Sản Phát Đạt

Văn phòng : 422 đường Đào Trí, phường Phú Thuận, quận 7, TP.HCM
Điện thoại : +84 8 3773 2222
Fax : +84 8 3773 8908
Website : www.phatdat.com.vn
Email : info@phatdat.com.vn

Designed by Aquarius