

Kl. NY

K. Nam

1/2

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 1768
	Già: Ngày 18 tháng 1 năm 13.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc
và

Các báo cáo tài chính quý IV năm 2012

Ngày 31 tháng 12 năm 2012



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 32

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

03 tháng 11 năm 2010

28 tháng 01 năm 2011

11 tháng 08 năm 2011

22 tháng 09 năm 2011

16 tháng 05 năm 2012

15 tháng 08 năm 2012

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt

Ông Lê Quang Phúc

Ông Đoàn Viết Đại Từ

Bà Trần Thị Hương

Ông Nguyễn Văn Tuấn

Chủ tịch

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến

Ông Tạ Ngọc Thành

Ông Bùi Trí Dũng

Trưởng Ban kiểm soát

Thành viên

Thành viên

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Hương	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm từ 01/01/2013 (*)
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Thanh Tân	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm từ 01/01/2013

(*) Bà Trần Thị Hương thôi giữ chức Phó Tổng Giám đốc để đảm nhận chức vụ Cố Vấn Điều Hành kiêm Trưởng Ban Kiểm Soát Nội Bộ từ ngày 01/01/2013.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán quý IV kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2013

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.803.348.585.817	4.731.612.184.264
110	I. Tiền	4	10.053.967.997	6.253.594.399
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		202.290.808.744	217.454.275.837
131	1. Phải thu khách hàng	5	129.063.965.312	133.245.748.364
132	2. Trả trước cho người bán	6	28.959.849.192	40.078.489.350
135	3. Các khoản phải thu khác		45.307.660.719	44.882.363.286
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.040.666.479)	(752.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	7	4.585.949.199.491	4.482.550.958.297
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		5.054.609.585	25.353.355.731
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		277.121.407	239.155.920
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		745.434	1.099.905.781
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.185.782.744	4.930.456.030
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		590.960.000	19.083.838.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		295.682.487.894	293.390.861.700
220	I. Tài sản cố định		192.767.760.052	188.899.409.839
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	2.924.483.969	3.168.590.473
222	Nguyên giá		6.725.424.699	6.714.840.999
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.800.940.730)	(3.546.250.526)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	118.227.175.213	118.315.034.128
228	Nguyên giá		118.960.314.236	118.960.314.236
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(733.139.023)	(645.280.108)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	71.616.100.870	67.415.785.238
250	II. Đầu tư tài chính dài hạn		45.170.000.000	45.170.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	11	45.170.000.000	45.170.000.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		57.744.727.842	59.321.451.861
	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	7.318.113.736	8.484.651.391
	2. Tài sản dài hạn khác		3.106.614.106	3.516.800.470
	3. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.099.031.073.711	5.025.003.045.964

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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.673.072.110.415	3.602.464.959.789
310	I. Nợ ngắn hạn		1.094.293.975.198	1.031.357.978.299
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	478.638.650.000	535.518.000.000
312	2. Phải trả người bán		7.918.263.910	2.412.531.136
313	3. Người mua trả tiền trước	15	267.757.089.289	259.446.901.252
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	520.478.439	209.260.846
315	5. Phải trả người lao động		1.470.026.405	1.374.039.000
316	6. Chi phí phải trả	17	313.347.994.656	208.252.869.769
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	15.522.500.694	14.642.965.841
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.118.971.805	9.501.410.455
330	II. Nợ dài hạn		2.578.778.135.217	2.571.106.981.490
333	1. Phải trả dài hạn khác	19	285.675.135.217	289.922.757.490
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	2.293.103.000.000	2.280.836.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc			348.224.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.425.958.963.296	1.422.538.086.175
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	1.425.958.963.296	1.422.538.086.175
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		48.742.334.076	48.742.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		24.371.250.000	24.371.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		38.845.379.220	35.424.502.099
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.099.031.073.711	5.025.003.045.964

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 01 năm 2013



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ IV - 2012
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV - Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	36.353.281.175	7.659.824.425	104.458.775.035	126.218.873.257
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(24.541.468.470)	(13.741.173.421)	(61.120.668.622)	(87.537.201.863)
20	3. Lợi nhuận gộp		11.811.812.705	(6.081.348.996)	43.338.106.413	38.681.671.394
21	4. Doanh thu tài chính		24.021.816	24.077.930.208	200.693.077	24.310.102.919
22	5. Chi phí tài chính	22	(383.333.334)	(1.443.150.187)	(3.894.869.221)	(6.004.373.098)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay					
24	6. Chi phí bán hàng		(1.492.870.337)	(2.293.723.683)	(5.671.119.961)	(15.004.818.185)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(8.318.885.396)	(9.844.494.792)	(30.773.837.876)	(35.708.855.049)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.640.745.454	4.415.212.550	3.198.972.432	6.273.727.981
31	9. Thu nhập khác	24	3.325.757.375	364.003.637	3.689.861.084	2.233.004.383
32	10. Chi phí khác			(660.434.475)	(407.964.497)	(1,971,766,491)
40	11. Lợi nhuận khác		3.325.757.375	(296.430.838)	3.281.896.587	261.237.892
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.966.502.829	4.118.781.712	6.480.869.019	6.534.965.873
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	(831.439.344)	(1.029.695.428)	(831.439.344)	(6.046.693.443)
	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(410.186.364)		(788.777.912)	3.895.392.018
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		3.724.877.121	3.089.086.284	4.860.651.763	4.383.664.448
70	16. Lãi trên cổ phiếu	21.3	29	24	37	34



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 01 năm 2013




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ IV - 2012
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2012	Quý IV năm 2011
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		4.966.502.829	4.118.781.712
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8.9	342.549.119	
03	Các khoản dự phòng		288.341.316	463.137.707
04	Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện			(610.507)
06	Lãi từ hoạt động đầu tư			(596.371.294)
07	Chi phí lãi vay	23	383.333.334	1.862.418.683
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.980.726.598	5.847.356.301
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		13,557,781,445	(24.970.788.405)
10	Tăng hàng tồn kho		(99,931,102,742)	(102.960.464.398)
11	Giảm các khoản phải trả		115,218,605,942	30.859.644.965
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1,128,572,168	(798.484.890)
13	Tiền lãi vay đã trả		(3,467,138,452)	(141.446.050.883)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(86,766,058)	(481.264.059)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		20,909,382,679	7.766.960.175
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(686,438,650)	(12.482.558.015)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		52.623.622.930	(238.665.649.209)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(4.210.899.332)	
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định			1.202.020.176
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Thu tiền từ bán khoản đầu tư vào công ty con			30.000.000.000
28	Lãi tiền gửi nhận được			64.682.208
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(4.210.899.332)	31.266.702.384
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		6.779.000.000	264.555.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(51.391.350.000)	(11.000.000.000)
37	Cổ tức đã trả cho các chủ sở hữu	21.1		
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(44.612.350.000)	253.555.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2012	Quý IV năm 2011
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.800.373.598	46.156.053.175
60	Tiền đầu kỳ		6.253.594.399	11.742.303.092
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			610.507
70	Tiền cuối kỳ	4	10.053.967.997	57.898.966.774



Ngô Thủy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

Điều chỉnh lần 15

Điều chỉnh lần 16

Điều chỉnh lần 17

Điều chỉnh lần 18

Điều chỉnh lần 19

Điều chỉnh lần 20

Điều chỉnh lần 21

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 năm 2010

22 tháng 10 năm 2010

03 tháng 11 năm 2010

28 tháng 01 năm 2011

11 tháng 08 năm 2011

22 tháng 09 năm 2011

16 tháng 05 năm 2012

15 tháng 08 năm 2012

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

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

Số lượng công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là: 91 người (ngày 30 tháng 9 năm 2012: 88).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán 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 1 tháng 1 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 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

3.3 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 trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

Các quyền sử dụng đất

Các quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của các quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của các quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng của các quyền sử dụng đất. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn là quyền sử dụng đất đã thuê và được khấu trừ theo thời hạn thuê. còn quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không được khấu trừ.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
Phương tiện vận tải	3 – 6 năm
Phần mềm	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa	50 năm
---------	--------

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào hoạt động.

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 *Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết*

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

3.11 *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.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.13 *Trích lập trợ cấp thôi việc*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Công ty được hơn một năm với mức trích lập bằng một nửa tháng lương của lương bình quân sáu tháng gần nhất cho mỗi năm làm việc tới thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các hướng dẫn liên quan. Bất cứ sự thay đổi nào trên tài khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội 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.

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

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ 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 Đồng 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 Đồng 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.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

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

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

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

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 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.

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 doanh nghiệp 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.

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 tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

3.17 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4. TIỀN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
Tiền mặt	31.884.036	959.125.348
Tiền gửi ngân hàng	10.022.083.961	5.294.469.051
TỔNG CỘNG	10.053.967.997	6.253.594.399

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Phải thu này thể hiện số tiền còn phải thu từ khách hàng đã mua khu dịch vụ; bãi đỗ xe tăng hầm và khoản phải thu 5% đợt cuối (đợt giao giấy chủ quyền) tại dự án The EverRich 1.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán thể hiện các khoản ứng trước không tính lãi suất theo điều khoản thanh toán của các Hợp đồng xây dựng với các nhà thầu xây dựng dự án của Công ty, chủ yếu cho dự án EverRich 2 và EverRich 3.

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
Bất động sản (*)	4.585.429.453.187	4.482.016.467.417
Hàng hóa	519.746.304	534.490.880
TỔNG CỘNG	4.585.949.199.491	4.482.550.958.297

(*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường và chi phí san lấp mặt bằng, bao gồm các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
Dự án The EverRich 2	2.859.274.653.493	2.813.512.314.119
Dự án The EverRich 3	1.420.040.997.606	1.362.436.237.872
Dự án Nhà Bè	225.326.938.452	225.281.051.790
Dự án Long Thạnh Mỹ	80.786.863.636	80.786.863.636
TỔNG CỘNG	4.585.429.453.187	4.482.016.467.417

Quyền sử dụng đất của dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 14 và 20).

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

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại 422 Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Khối nhà B và C đã hoàn tất tầng hầm và đang trong giai đoạn xây dựng phần thân. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 thì khối nhà C đã hoàn thành đến tầng hai mươi chín và khối nhà B đã hoàn thành đến tầng mười.

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 12 năm 2012, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Công ty đã bồi thường tổng cộng khoảng 79% diện tích của toàn bộ dự án. Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 từ các cơ quan có thẩm quyền và đồng thời chuẩn bị triển khai việc thi công hạ tầng khu villas.

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

(iii) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(iv) Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	860.000.000	2.888.203.279	2.966.637.720	6.714.840.999
Mua mới trong kỳ		10.583.700		10.583.700
Thanh lý, nhượng bán				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	860.000.000	2.898.786.979	2.966.637.720	6.725.424.699
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	1.256.785.196	32.000.000	1.288.785.196
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	(163.215.073)	(2.484.330.379)	(898.705.074)	(3.546.250.526)
Phân loại lại		225.188.412	(225.188.412)	
Khấu hao trong kỳ	(8.600.001)	(121.377.266)	(124.712.937)	(254.690.204)
Thanh lý, nhượng bán				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(171.815.074)	(2.380.519.233)	(1.248.606.423)	(3.800.940.730)
Giá trị còn lại:				
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	696.784.927	403.872.900	2.067.932.646	3.168.590.473
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	688.184.926	518.267.746	1.718.031.297	2.924.483.969

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	118.199.556.440	760.757.796	118.960.314.236
Mua mới trong kỳ			
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	118.199.556.440	760.757.796	118.960.314.236
Trong đó:			
Đã khấu hao hết		17.276.760	17.276.760
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	(293.557.870)	(351.722.238)	(645.280.108)
Khấu trừ trong kỳ	(25.902.165)	(61.956.750)	(87.858.915)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(319.460.035)	(413.678.988)	(733.139.023)
Giá trị còn lại:			
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	117.905.998.570	409.035.558	118.315.034.128
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	117.880.096.405	347.078.808	118.227.175.213

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

- Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và
- Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Công ty đang thuê với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	37.918.402.449	33.818.087.271
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.505.188.000
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	1.980.808.082
Khác	1.211.702.339	1.111.701.885
TỔNG CỘNG	71.616.100.870	67.415.785.238

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31 tháng 12 năm 2012		30 tháng 9 năm 2012	
	%	Số tiền	%	Số tiền
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương (PĐAD)	48.00%	45.000.000.000	48.00%	45.000.000.000

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
Chi phí quảng cáo, tiếp thị trả trước	836.858.809	874.204.777
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.727.638.546	1.659.357.495
Chi phí nhà mẫu tiếp thị dự án	4.602.227.350	5.414.048.071
Chi phí khác	151.389.031	537.041.048
TỔNG CỘNG	7.318.113.736	8.484.651.391

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Tài sản dài hạn khác trình bày khoản ký quỹ của Công ty cho Ủy ban Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa nhằm thực hiện dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và Spa Cam Ranh. Khoản ký quỹ này sẽ được trừ dần vào tiền thuê đất phải trả hàng năm của Công ty kể từ ngày dự án chính thức đi vào hoạt động và trừ khoản thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định trong giấy phép đầu tư do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp.

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	460.638.650.000	517.518.000.000
Vay từ ngân hàng (*)	18.000.000.000	18.000.000.000
TỔNG CỘNG	478.638.650.000	535.518.000.000

- (i) Vào ngày 12 tháng 12 năm 2011, Công ty đã ký hợp đồng vay 18.000.000.000 VNĐ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á để tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Khoản vay trên được gia hạn thời hạn hoàn trả vốn gốc đến ngày 12 tháng 12 năm 2013 với mức lãi suất là 15%/năm áp dụng từ ngày 02 tháng 5 năm 2012. Khoản vay được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng 112.585 m² đất tại đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Các khoản nộp nhà nước thể hiện số thuế thu nhập cá nhân phải nộp vào cuối kỳ kế toán.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
Chi phí lãi vay	301.512.740.043	194.059.382.714
Chi phí phải trả cho các dự án	11.835.254.613	14.193.487.055
TỔNG CỘNG	313.347.994.656	208.252.869.769

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

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
Chi phí bảo trì nhận trước của dự án và ký quỹ dự án The EverRich 1	15.102.337.340	14.549.876.405
Khác	420.163.354	93.089.436
TỔNG CỘNG	15.522.500.694	14.642.965.841

19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
Nhận ký quỹ theo các HĐHTKD (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Tiền cọc nhận được từ việc mua căn hộ của dự án The EverRich 2	15.675.135.217	19.922.757.490
TỔNG CỘNG	285.675.135.217	289.922.757.490

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

- nhận phần lợi nhuận phát sinh từ việc bán căn hộ theo tỷ lệ góp; hoặc
- chuyển đổi thành quyền mua 20% tổng số căn hộ với giá cố định là 26.000.000 VNĐ/m².

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
Trái phiếu phát hành (i)	1.776.000.000.000	1.726.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	617.019.000.000	622.354.000.000
Trái phiếu chuyển đổi (iii)	360.722.650.000	450.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.753.741.650.000	2.798.354.000.000
Trong đó		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	460.638.650.000	517.518.000.000
Nợ dài hạn	2.293.103.000.000	2.280.836.000.000

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

i. Trái phiếu phát hành

Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua căn hộ để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2 và 3. Chi tiết các trái phiếu vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Trái chủ	Giá trị (VNĐ)	Mệnh giá (VNĐ/trái phiếu)	Thời gian vay và ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn chuyển đổi
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	232.000.000.000	1.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2010	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	99.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	525.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2011	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	340.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2011	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Quản lý Toàn Tâm	250.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2011	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	280.000.000.000	5.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 10 tháng 3 năm 2012	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 8 năm 2012	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
Công ty TNHH Bất động sản Xuân Thành	50.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2012	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2012	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành
TỔNG CỘNG	1.776.000.000.000				

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

ii. Vay dài hạn từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á với mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Công ty bao gồm The EverRich 2 và 3 và tài trợ vốn lưu động của Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối năm	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VNĐ			
Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	13.173.000.000	5 năm kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2012 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2015	15%/năm từ ngày 22 tháng 8 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7. Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3510/12 ngày 19 tháng 1 năm 2012	44.175.000.000	5 năm kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2012 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 19 tháng 4 năm 2014	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7. Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3507/12 ngày 15 tháng 6 năm 2011	132.680.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2013	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7. Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3504/12 ngày 22 tháng 2 năm 2011	176.452.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 2 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2013	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7. Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3503/12 ngày 13 tháng 1 năm 2011	55.567.000.000	5 năm kể từ ngày 13 tháng 1 năm 2011 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2013	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7. Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3501/12 ngày 29 tháng 12 năm 2010	101.299.000.000	5 năm kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2013	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7. Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	70.486.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2012	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7. Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	23.187.000.000	5 năm kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	15%/năm trả lãi vào mỗi 12 tháng kể từ ngày 2 tháng 5 năm 2012	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7. Thành phố Hồ Chí Minh.

TỔNG CỘNG

617.019.000.000

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả

99.916.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

iii. Trái phiếu chuyển đổi

Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông vào ngày 26 tháng 11 năm 2009. Công ty đã được chấp thuận để phát hành 500.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 10.000.000 VNĐ mỗi trái phiếu để tài trợ vốn cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Các trái phiếu này đều có thể được:

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

Theo các biên bản thỏa thuận giữa Công ty và các trái chủ trong năm, các trái chủ đã hủy quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của các trái phiếu chuyển đổi này. Các ngày đáo hạn của các trái phiếu này từ ngày 31 tháng 03 năm 2013 đến ngày 18 tháng 5 năm 2013. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng mệnh giá của các trái phiếu chuyển đổi đã phát hành là 360.722.650.000 VNĐ.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tính hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VNĐ
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011						
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.768.769.433	1.425.882.353.509
Lợi nhuận thuần trong kỳ					(4.315.179.764)	(4.315.179.764)
Chi trả cổ tức						
Thù lao Hội đồng Quản trị					(228.000.000)	(228.000.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	34.225.589.669	1.421.339.173.745
Cho kỳ kế toán quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012						
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	35.424.502.099	1.422.538.086.175
Lợi nhuận thuần trong kỳ					3.724.877.121	3.724.877.121
Thù lao Hội đồng Quản trị					(304.000.000)	(304.000.000)
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.845.379.220	1.425.958.963.296

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
Cổ phiếu phổ thông	130.200.000	130.200.000

21.3 Lãi trên cổ phiếu

	Quý IV năm 2012	VNĐ Quý IV năm 2011
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	3.724.877.121	3.089.086.284
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)	130.200.000	130.200.000
Lãi trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	29	24

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

	Quý IV năm 2012	VNĐ Quý IV năm 2011
Doanh thu thuần từ bán căn hộ		2.705.945.666
Doanh thu thuần từ bán diện tích khu thương mại khối nhà B & C dự án EverRich 2	35.731.577.537	
Doanh thu thuần từ bán bất động sản đầu tư	621.703.638	4.953.878.759
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
TỔNG CỘNG	36.353.281.175	7.659.824.425

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2012	VNĐ Quý IV năm 2011
Chi phí lãi vay	383.333.334	1.443.150.187
TỔNG CỘNG	383.333.334	1.443.150.187

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Quý IV năm 2012	Quý IV năm 2011
Thu nhập khác	3.325.757.375	364.003.637
Thu từ thanh lý tài sản		358.636.364
Lãi do chậm thanh toán	1.122.622.215	
Thu vi phạm hợp đồng	1.823.938.160	
Khác	379.197.000	5.367.273
Chi phí khác		660.434.475
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý		343.434.369
Khác		317.000.106
Lợi nhuận thuần	3.325.757.375	(296.430.838)

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

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

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

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	
	Quý IV năm 2012	Quý IV năm 2011
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.966.502.829	4.118.781.712
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán		
Chuyển lỗ từ năm (kỳ) trước sang	(1.640.745.454)	
Thu nhập chịu thuế ước tính	3.325.757.375	4.118.781.712
Chi phí thuế TNDN ước tính	831.439.344	(1.029.695.428)
Thuế TNDN nộp bổ sung theo BB quyết toán năm của Cục thuế Tp.HCM		
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(4.930.456.030)	(6.540.845.483)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(86.766.058)	(481.264.059)
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp cuối kỳ	(4.185.782.744)	(7.022.109.542)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

26. NGHIỆP VỤ 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.

Giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VNĐ
			<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	290.400.000

27. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có khoản cam kết theo các hợp đồng đã ký kết với số tiền là 253.436.616.922 VNĐ (30 tháng 9 năm 2012: 383.360.306.533 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 (30 tháng 9 năm 2012: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, là một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam.

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro lãi suất (tiếp theo)

Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 2%/năm thì chi phí lãi vay của Công ty sẽ tăng lên hoặc giảm xuống một khoảng tiền tương đương là 12.700.380.000 VNĐ/năm (ngày 30 tháng 9 năm 2012 là 12.807.080.000 VNĐ). Các khoản vay và nợ này của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Công ty nên được vốn hóa vào giá trị các công trình.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua hàng hóa cho các hợp đồng xây dựng. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc đối soát chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm, đồng thời tổ chức đấu thầu cho các hợp đồng xây dựng có giá trị lớn. Công ty thực hiện việc ký kết hầu hết các hợp đồng xây dựng với các nhà thầu, nhà cung cấp trên cơ sở đơn giá cố định hoặc giá trọn gói cố định.

Rủi ro tín dụng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

	Dưới 12 tháng	Từ 1 đến 2 năm	Từ 2 đến 3 năm	Từ 3 đến 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2012					
Vay và nợ	117.916.000.000	230.950.000.000	239.985.000.000	46.168.000.000	635.019.000.000
Trái phiếu phát hành					1.726.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	360.722.650.000	1.396.000.000.000	330.000.000.000		410.722.650.000
Phải trả người bán	7.918.263.910		50.000.000.000		7.918.263.910
Phải trả khác	15.522.500.694				15.522.500.694
Chi phí phải trả	313.347.994.656				313.347.994.656
Phải trả dài hạn khác		270.000.000.000			270.000.000.000
TỔNG CỘNG	815.427.409.260	1.896.950.000.000	619.985.000.000	46.168.000.000	3.378.530.409.260

VND

Ngày 30 tháng 9 năm 2012

Vay và nợ	85.518.000.000	214.412.000.000	249.956.000.000	90.468.000.000	640.354.000.000
Trái phiếu phát hành		1.246.000.000.000	480.000.000.000		1.726.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	450.000.000.000				450.000.000.000
Phải trả người bán	2.412.531.136				2.412.531.136
Phải trả khác	14.642.965.841				14.642.965.841
Chi phí phải trả	208.252.869.769				208.252.869.769
Phải trả dài hạn khác			270.000.000.000		270.000.000.000
TỔNG CỘNG	760.826.366.746	1.460.412.000.000	999.956.000.000	90.468.000.000	3.311.662.366.746

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

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

	Giá trị sổ sách			Giá trị hợp lý	
	31 tháng 12 năm 2012		30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
Phải thu khách hàng	129.063.965.312		133.245.748.364		133.245.748.364
Phải thu khác	45.307.660.719	(1.040.666.479)	44.882.363.286	(752.325.163)	44.130.038.123
Tiền	10.053.967.997		6.253.594.399		6.253.594.399
TỔNG CỘNG	184.425.594.028	(1.040.666.479)	184.381.706.049	(752.325.163)	183.629.380.886

VNĐ

	Giá trị sổ sách			Giá trị hợp lý	
	31 tháng 12 năm 2012		30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2012
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Nợ phải trả tài chính					
Các khoản vay và nợ	2.771.741.650.000		2.816.354.000.000		2.816.354.000.000
Phải trả người bán	7.918.263.910		2.412.531.136		2.412.531.136
Phải trả khác	15.522.500.694		14.642.965.841		14.642.965.841
Chi phí phải trả	313.347.994.656		208.252.869.769		208.252.869.769
Phải trả dài hạn khác	270.000.000.000		270.000.000.000		270.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.378.530.409.260		3.311.662.366.746		3.311.662.366.746

VNĐ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV - 2012 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

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

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

30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 01 năm 2013



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

CP