



PhatDat
Annual Report
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **2** **13**



“ ... Trong chiến lược phát triển, Phát Đạt vẫn xác định bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chính, đồng thời Công ty cũng đang tìm kiếm cơ hội mở rộng đầu tư sang các lĩnh vực tiềm năng mới nhằm tạo nguồn thu ổn định và bền vững...”

MỤC LỤC

Table of contents

	Thông điệp Chủ tịch HĐQT	04
■	TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY	07
	Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi Lịch sử hình thành và phát triển. Thông tin tổng quan. Kết quả hoạt động kinh doanh 2009 - 2014F Chỉ số tài chính Sự kiện nổi bật 2013	
■	BÁO CÁO	23
	Báo Cáo Của Hội Đồng Quản Trị Báo Cáo Của Ban Kiểm Soát Báo Cáo Của Ban Tổng Giám Đốc và kế hoạch thực hiện 2014	
■	TỔ CHỨC & NHÂN SỰ CÔNG TY	41
	Sơ đồ cơ cấu tổ chức. Hội đồng quản trị Ban kiểm soát Ban Tổng Giám Đốc	
■	THÔNG TIN CỔ ĐÔNG	49
	Thông tin cổ đông Các công ty thành viên, liên kết Quản trị doanh nghiệp Quản lý rủi ro	
■	PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	61
	Phát triển sản phẩm: Chiến lược, quỹ đất, bản đồ dự án, các dự án trọng điểm. Trách nhiệm xã hội Thành tích - giải thưởng đạt được	
■	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	75
	Báo cáo tài chính Thuyết minh báo cáo tài chính	

THÔNG điệp TỪ CHỦ TỊCH HĐQT

Messege from chairman

Năm 2013, kinh tế Việt Nam chưa có nhiều sự chuyển biến mạnh mẽ, dù Nhà nước đã có những chính sách và giải pháp nhằm vực dậy nền kinh tế, như: giảm lãi suất, kiềm chế lạm phát, cải cách thủ tục... Tuy nhiên, nỗ lực ấy chưa tạo được sức bật lớn để kéo nền kinh tế trong nước đi lên. Riêng đối với lĩnh vực bất động sản, các giải pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ vẫn chưa thực sự phát huy hiệu quả, khách hàng vẫn còn tâm lý chờ đợi thị trường xuống “đáy”, trong khi giá nguyên vật liệu đầu vào tiếp tục tăng cao đã gây không ít trở ngại cho các doanh nghiệp bất động sản.

Bám sát diễn biến thị trường, Hội đồng Quản trị Công ty Phát Đạt đã linh hoạt điều chỉnh hướng đi và kế hoạch kinh doanh phù hợp với tình hình thực tiễn. Bên cạnh việc tiếp tục triển khai và kinh doanh những sản phẩm đang được đầu tư xây dựng, Phát Đạt không ngừng tìm kiếm những cơ hội đầu tư mới cho tương lai. Trong năm qua, Công ty đã đạt được một số kết quả nhất định, tạo tiền đề tốt cho sự phát triển của các năm kế tiếp.

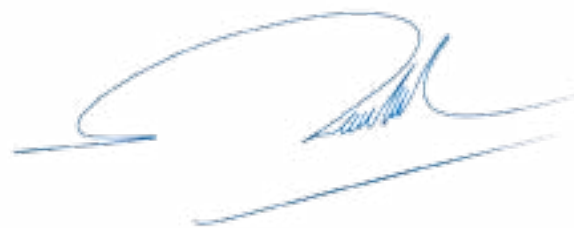
Năm 2014 được xác định là “năm bản lề”, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong chặng đường 10 năm hình thành và phát triển của Phát Đạt. Do đó, Hội đồng Quản trị rất mong tiếp tục nhận được sự đồng thuận và ủng hộ của Quý Cổ đông; sự tin tưởng và tín nhiệm của Quý khách hàng; sự chia sẻ và hỗ trợ của các Đối tác chiến lược; sự đồng lòng và quyết tâm của Ban lãnh đạo cùng toàn thể Nhân viên Phát Đạt, để có thể hoàn thành mục tiêu chiến lược kinh doanh.

Lời cuối, thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý Cổ đông, Quý khách hàng, Đối tác và Nhân viên Công ty đã luôn đồng hành cùng chúng tôi trên những chặng đường phát triển.

Chúc Quý vị thật nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công trong năm 2014.

Trân trọng,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Văn Đạt





PHẦN 1

TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

1. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
2. Lịch sử hình thành và phát triển.
3. Thông tin tổng quan.
4. Kết quả hoạt động kinh doanh 2009 - 2014F
5. Chỉ số tài chính
6. Sự kiện nổi bật 2013



Sáng tạo

Nghĩ đến điều 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 và không thiên vị.

Tôn trọng

Lắng nghe và chia sẻ các quan điểm khác nhau để phát triển.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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.

SỨ MỆNH

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

TẦM NHÌN

LỢI THẾ CẠNH TRANH

Competitive advantages

*Lợi thế cạnh tranh của Phát Đạt
dựa trên 3 yếu tố:*

Thiết kế độc đáo

Chất lượng vượt trội

Dịch vụ tận tâm

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

Establishment & development

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.



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt được thành lập vào năm 2004. Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của công ty là đầu tư phát triển các dự án 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 trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu hiện nay.



2007

Tiếp tục triển khai việc xây dựng The EverRich 1, đồng thời tập trung phát triển quỹ đất cho các dự án mới tại Quận 6, Quận 7, Quận 9, Nhà Bè, Tp.HCM.



2008

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



2009

Hoàn thành và bàn giao căn hộ D.A The EverRich 1 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 The 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.



2010

Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu dự án The EverRich 2. Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận từ Phú Mỹ Hưng bắt qua dự án The EverRich 3. Đồng thời vào ngày 30/7/2010, Phát Đạt đã chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HoSE, đánh dấu một bước phát triển mới của công ty Phát Đạt.

2011

Khánh thành cầu Phú Thuận tại phường Tân Phú, Quận 7, kết nối trực tiếp các khu dân cư phía Bắc Quận 7 như: Tân Phú, Phú Thuận... với Khu Đô thị mới Nam Sài Gòn. Đồng thời triển khai thi công Dự án The EverRich 3 – Khu Biệt thự, căn hộ cao tầng tại phường Tân Phú, Quận 7.



2012

Thực hiện các hoạt động xây dựng tại dự án The EverRich 2 để bàn giao cho khách hàng; gấp rút hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đầu tư cần thiết để đưa dự án The EverRich 3 sớm đi vào kinh doanh và tập trung triển khai các dự án trọng tâm. Ngoài ra, Công ty tiếp tục nỗ lực tạo ra các sản phẩm mới phù hợp và các chương trình bán hàng mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư nhằm mang lại nguồn thu ổn định cho doanh nghiệp.



2013

Tiếp tục triển khai xây dựng và cất nóc Block C dự án The EverRich 2; đầu tư cơ sở hạ tầng, các hạng mục tạo cảnh quan bên trong dự án The EverRich 3. Bên cạnh đó, Công ty cũng tiến hành nghiên cứu đầu tư một số dự án mới, có nguồn thu ổn định lâu dài.



THÔNG TIN TỔNG QUAN

Corporate information

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. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 84 8 3773 2222 - Fax: 84 8 3773 8908
Website: www.phatdat.com.vn

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
(Một nghìn ba trăm lẻ hai tỷ)
Mệnh giá cổ phần: 10,000 đồng
Tổng số cổ phần: 130,200,000

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Tầng 28, Tòa nhà tài chính Bitexco
Số 2 Đường Hải Triều, Quận 1, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: 84 8 3824 5252 - Fax: 84 8 3824 5250



KẾT QUẢ KINH DOANH 2013-2014F

Comparative profit growth 2013-2014F

Năm	DVT	Tài sản	Vốn điều lệ	Doanh thu	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế
2009	VND	3.741.736.127.172	1.302.000.000.000	491.939.915.651	177.395.233.749	146.268.691.019
2010	VND	3.827.797.538.214	1.302.000.000.000	1.573.905.931.385	440.030.232.184	328.812.598.733
2011	VND	4.638.326.034.479	1.302.000.000.000	126.218.873.257	8.820.394.562	6.669.093.137
2012	VND	5.187.272.033.112	1.302.000.000.000	104.439.839.470	6.453.537.424	4.937.638.393
2013	VND	5.657.966.115.422	1.302.000.000.000	39.618.336.303	3.864.945.544	2.341.843.404
2014F	VND	6.094.450.389.731	1.302.000.000.000	356.900.000.000	50.410.000.000	39.320.000.000

Cập nhật ngày 31/12/2013

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Financial highlights

Tài sản

5.657.966.115.422
(VND)

Doanh thu

39.618.336.303
(VND)

Lợi nhuận trước thuế

3.864.945.544
(VND)



SỰ KIỆN NỘI BỘ 2013

Key events in 2013

PHÁT ĐẠT TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2013

Ngày 26/04/2013, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2013, nhằm tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2012 và định hướng chiến lược năm 2013. Tại Đại hội, Hội đồng Quản trị và Ban điều hành đã báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh và tiến độ thi công xây dựng các dự án trọng điểm, đồng thời đề xuất HĐQT góp ý và thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2013. Theo đó, chiến lược phát triển của Phát Đạt vẫn xác định bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chính, bên cạnh việc nghiên cứu các cơ hội đầu tư mới nhằm tạo nguồn thu ổn định và bền vững trong tương lai.



PHÁT ĐẠT TỔ CHỨC CHƯƠNG TRÌNH DÃ NGOẠI TRUYỀN THÔNG

Trong ba ngày 26, 27 và 28/7/2013, Ban lãnh đạo, các khách mời và CB CNV Công ty Phát Đạt đã có chuyến du lịch tại Mũi Né (Bình Thuận). Đây là hoạt động ý nghĩa được Phát Đạt tổ chức hằng năm nhằm động viên tinh thần, thắt chặt tình đoàn kết, giao lưu nội bộ giữa các thành viên Công ty. Qua đó, Ban lãnh đạo Công ty đã có những chia sẻ về tầm nhìn và định hướng chiến lược trong các năm tới; đồng thời, khởi động Chương trình Truyền thông Nội bộ “Tôi là người Phát Đạt”. Bên cạnh đó, các thành viên Phát Đạt còn được tham gia vào các hoạt động vui chơi, thư giãn hào hứng tại bãi biển. Chương trình đã khép lại trong niềm hân hoan, phấn khởi và để lại những kỷ niệm đẹp trong lòng mỗi thành viên.



PHÁT ĐẠT ỦNG HỘ CHƯƠNG TRÌNH “VÌ HỌC SINH TRƯỜNG SA THÂN YÊU” – GIAI ĐOẠN 2

Hưởng ứng lời kêu gọi của Ban tổ chức chương trình “Vì học sinh Trường Sa thân yêu” – Giai đoạn 2 do Quỹ học bổng Vừ A Dính và Báo Pháp luật Tp.HCM phối hợp tổ chức, Công ty Phát Đạt đã ủng hộ 100 triệu đồng nhằm góp phần xây dựng trường học trên Đảo Sinh Tồn (thuộc xã Sinh Tồn, huyện Trường Sa, tỉnh Khánh Hòa). Với công trình ý nghĩa này, Phát Đạt hy vọng giáo viên và học sinh trên đảo sẽ có nơi sinh hoạt, học tập khang trang, đáp ứng tốt nhu cầu dạy và học của tập thể thầy trò nhà trường. Công trình dự kiến khởi công trong năm học 2013-2014.



PHÁT ĐẠT KỶ NIỆM 9 NĂM HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Ngày 13/09/2013, Công ty CP Phát Triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức Lễ kỷ niệm 9 năm thành lập tại Văn phòng Công ty. Trong bầu không khí đầm ấm, thân tình, các thành viên Phát Đạt đã cùng nhau ôn lại những cột mốc đáng nhớ, từng bước trưởng thành của Công ty trong 9 năm qua. Sau giây phút chia sẻ, các thành viên Phát Đạt đã hát vang ca khúc mừng sinh nhật và cùng chúc cho Phát Đạt sang tuổi mới sẽ gặt hái nhiều thành công mới.



CẮT NÓC BLOCK C THE EVERRICH 2

Ngày 04/12/2013, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt đã chính thức cắt nóc Block C thuộc dự án The EverRich 2. Block này cao 130m với 38 tầng (chưa kể tầng mái). Diện tích xây dựng 1.662m2 gồm 330 căn hộ (diện tích 116 m2- 300 m2) và các khu chức năng, như: trung tâm thương mại, hành chính, trung tâm y tế, phòng đa năng... The EverRich 2 khởi công trong thời điểm bất động sản trong nước bắt đầu có những dấu hiệu suy thoái, thế nhưng vượt qua những khó khăn, Phát Đạt vẫn quyết tâm đầu tư và xây dựng dự án. Kết quả của sự nỗ lực trên là việc hoàn thành thi công kết cấu bê tông cốt thép phần thân và cắt nóc Block C đúng tiến độ, giữ vững cam kết với khách hàng. Theo dự kiến, Block C sẽ hoàn thiện và chính thức bàn giao vào cuối năm 2014.



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT – CHỦ TỊCH HĐQT - TGD PHÁT ĐẠT GIỮ VỊ TRÍ TOP 10 NGƯỜI GIÀU NHẤT SẢN CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM NĂM 2013.

Với chính sách điều hành linh hoạt, cùng định hướng kinh doanh đúng đắn, ông Nguyễn Văn Đạt - Chủ tịch HĐQT – TGD Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (mã cổ phiếu PDR) đã giữ vững vị trí trong Top 10 Người giàu nhất sản chứng khoán Việt Nam năm 2013 (theo bảng thống kê số liệu của Báo VnExpress.net và đối tác VNDirect công bố ngày 03/01/2014). Năm qua, thị trường bất động sản trong nước vẫn chưa thoát khỏi khó khăn, nhưng với sự dẫn dắt của ông Đạt, Công ty đã thu được kết quả nhất định và PDR vẫn là một trong số những cổ phiếu địa ốc ít biến động. Cuối năm 2013, cổ phiếu PDR tăng điểm nhẹ vào cuối năm do niềm tin của các nhà đầu tư vào sự phục hồi của thị trường bất động sản và uy tín của doanh nghiệp.





PHẦN 2

BÁO CÁO

1. Báo cáo Hội đồng quản trị
2. Báo cáo Ban kiểm soát
3. Báo cáo Ban Tổng giám đốc và kế hoạch thực hiện 2014

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Report of board of directors



I. Đánh giá tổng quát tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2013

Trong năm 2013, mặc dù Nhà nước đã có một số chính sách hỗ trợ ngành kinh doanh bất động sản như gói tín dụng 30.000 tỷ đồng dành cho nhà ở xã hội hay giảm lãi suất cho vay, nhưng thực tế hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn thể hiện ở giá giảm và sức mua không tăng. Do vậy, Hội đồng Quản trị Công ty Phát Đạt cũng đã buộc phải xem xét và điều chỉnh giảm các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận năm 2013 so với kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hội đồng Quản trị đã cùng Ban Tổng Giám đốc tiếp tục rà soát và xem xét lại nhu cầu sản phẩm căn hộ của thị trường trong các năm tiếp theo và đã quyết định:

Dự án The EverRich 2: Tập trung nguồn lực tài chính để hoàn thiện và bàn giao căn hộ đã bán cho khách hàng đúng tiến độ vào Quý 4/2014; các khối nhà còn lại điều chỉnh thiết kế thêm các căn hộ nhỏ phù hợp nhu cầu của thị trường và chỉ tiến hành xây dựng khi thị trường bất động sản khởi sắc.

Dự án The EverRich 3: Thay đổi quy hoạch tổng thể, triển khai việc điều chỉnh thiết kế căn hộ trên cơ sở đa dạng chủng loại và diện tích, ưu

tiên các căn hộ có diện tích từ 60 m² đến 80m², liên kết với Ngân hàng để hỗ trợ tài trợ cho khách hàng nhằm giúp khách hàng có nhiều cơ hội lựa chọn sản phẩm.

Bên cạnh việc điều chỉnh chiến lược kinh doanh, Công ty đã tiếp tục thực hiện mô hình Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án, ổn định nhân sự làm việc tại các dự án và triển khai đào tạo, kèm cặp nâng cao năng lực giám sát, quản lý. Nhờ vậy, Công ty đã phát huy tối đa hiệu quả nguồn nhân lực hiện có và tiết giảm chi phí/giá thành xây dựng.

Trong bối cảnh chưa thể đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, Công ty đã tập trung vào việc cải thiện chất lượng quản lý và chất lượng nguồn nhân lực nhằm chuẩn bị cho các hoạt động phát triển của Công ty trong những năm sắp đến. Công ty đã duy trì việc đánh giá thành tích nhân viên dựa vào kết quả công việc, gắn liền tiền lương, tiền thưởng với hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp và kết quả thực hiện công việc của nhân viên. Nhiều hoạt động truyền thông, đào tạo nội bộ, đối thoại giữa lãnh đạo với các cấp quản lý và nhân viên được thường xuyên thực hiện. Hệ thống quản lý được duy trì và cải tiến với việc áp dụng một số quan điểm, phương pháp quản lý phù hợp.

Những kết quả đã đạt được trong năm 2013,

như đã nêu trong báo cáo của Ban Tổng Giám đốc, tuy không khả quan như kế hoạch kinh doanh ban đầu nhưng cũng đã thể hiện được ý chí, quyết tâm vượt khó và sự linh hoạt, kịp thời trong quản lý kinh doanh của Hội đồng quản trị, Ban điều hành cùng toàn thể người lao động của Công ty.

II. Hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2013

Hội đồng Quản trị hiện có 03 thành viên độc lập và nhờ vậy đã giúp Hội đồng Quản trị đánh giá các hoạt động của Công ty một cách khách quan. Trong các cuộc họp Hội đồng quản trị, các thành viên Hội đồng Quản trị thường xuyên trao đổi về tình hình vĩ mô, ngành bất động sản và các vấn đề kinh doanh khác của Công ty. Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng Quản trị đã được các thành viên thảo luận và thông qua một cách cẩn trọng tại các cuộc họp định kỳ và bất thường của Hội đồng quản trị (xem Phụ lục đính kèm).

Bên cạnh đó, các thành viên Hội đồng Quản trị cũng thường xuyên hỗ trợ, góp ý cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành và thông qua quá trình làm việc đó đã giám sát việc triển khai thực hiện của Ban Tổng Giám đốc đối với các nghị quyết của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông.

Về cơ bản, Hội đồng Quản trị đã thực hiện việc quản lý Công ty theo đúng các qui định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị Công ty.

III. Kế hoạch hoạt động của Công ty trong năm 2014

Hội đồng Quản trị Công ty nhận định ngành bất động sản vẫn chưa thể phục hồi trong năm 2014 mặc dù Chính phủ đang tiếp tục triển khai nhiều giải pháp thích hợp và đồng bộ để hỗ trợ thị trường bất động sản.

Vì vậy, để ổn định hoạt động kinh doanh và chuẩn bị cho những bước phát triển mới của Công ty trong tương lai, Hội đồng Quản trị dự kiến thực hiện một số mục tiêu trong năm 2014 như sau:

- Doanh thu bán hàng và dịch vụ là 356 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế là 50 tỷ đồng.
- Thực hiện việc tái cấu trúc tài chính.
- Duy trì và phát triển mức độ nhận biết thương hiệu Phát Đạt trong ngành kinh doanh bất động sản.

- Tiếp tục cải tiến và hoàn thiện toàn bộ hệ thống quản lý để nâng cao hiệu quả trong vận hành.

- Tăng cường thực hiện các chương trình đào tạo kỹ năng cho toàn thể cấp quản lý và nhân sự tiềm năng.

- Đội ngũ nhân viên đạt tối thiểu 90% tiêu chuẩn năng lực của chức danh công việc đảm nhận.

Để có thể thực hiện được các mục tiêu nêu trên, Hội đồng Quản trị dự kiến tập trung vào một số giải pháp chủ yếu như sau.

1. Về phát triển các nguồn lực:

- Tập trung tuyển dụng và đào tạo nhân sự trẻ, có trình độ chuyên môn tốt và nhiệt huyết để đào tạo thành đội ngũ quản lý và kế thừa.

- Tiếp tục 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.

- Tiếp tục tổ chức thường xuyên các hoạt động truyền thông nội bộ, xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

- Hoàn chỉnh, cải tiến và kiểm soát việc tuân thủ hệ thống quản lý doanh nghiệp trong Công ty.

- Khai thác và tối ưu hoá các nguồn lực tài chính, thông tin và thương hiệu.

2. Về đầu tư, kinh doanh:

- Tích cực tìm kiếm, đánh giá và hiện thực hoá các cơ hội/dự án đầu tư vào các ngành kinh doanh có cơ hội phát triển nhanh khi kinh tế phục hồi; chú trọng đến các dự án có thể tạo ra nguồn thu/dòng tiền ổn định trong vòng ba năm đến.

- Rà soát lại tất cả các dự án bất động sản đang quản lý để lựa chọn thứ tự ưu tiên, không đầu tư dàn trải; quan điểm đầu tư phải hiệu quả, thực hiện đúng quy định nhưng rút ngắn thời gian triển khai để nhanh chóng đưa vào khai thác nhằm tạo lợi thế và tận dụng được cơ hội kinh doanh.

- Đa dạng hóa sản phẩm và triển khai hoạt động xây dựng, kinh doanh tại Dự án The EverRich 3.

- Kiểm soát chặt chẽ tiến độ xây dựng, chất lượng công trình và chi phí hoàn thiện của dự án The EverRich 2; thực hiện việc điều chỉnh thiết kế

căn hộ nhỏ.

- Phối hợp chặt chẽ với các đơn vị kinh doanh, phân phối sản phẩm bất động sản nhằm tiếp tục đưa ra các giải pháp bán hàng hiệu quả.
- Tăng cường việc quảng bá thương hiệu Phát Đạt thông qua các hoạt động đầu tư, kinh doanh.
- Tận dụng tối đa các nguồn lực hiện có để thực hiện các dịch vụ nhằm tăng thêm nguồn thu tài chính cho Công ty.

Thưa Quý vị cổ đông,

Mặc dù năm 2014, Công ty vẫn tiếp tục đối diện với những khó khăn của ngành bất động sản, nhưng với quyết tâm cao và sự năng động, linh hoạt trong quá trình quản lý, Hội đồng Quản trị tin tưởng sẽ cùng Ban Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện thành công một số giải pháp chủ yếu như đã nêu trên để hoàn thành các mục tiêu đã đặt ra.

Hội đồng Quản trị mong muốn nhận được sự hợp tác của Ban Kiểm soát; sự quan tâm, góp ý và động viên của Quý vị cổ đông trong quá trình quản lý Công ty.

Chúng tôi cam kết sẽ tiếp tục nỗ lực để “nhìn xa trông rộng, phát triển vững bền” và chuẩn bị cho việc đưa Công ty lên một vị thế mới trong giai đoạn 2016 – 2020.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi kính chúc Quý vị cổ đông nhiều sức khỏe và thành đạt. Chúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 thành công tốt đẹp.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



The image shows a red circular corporate seal of Phát Đạt Real Estate Co., Ltd. (CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT). Overlaid on the seal is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Nguyễn Văn Đạt'.

NGUYỄN VĂN ĐẠT

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
Report of board of supervisors



Hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2013 với các nội dung chủ yếu sau :

Trong năm 2013, 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 2013. 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 2013 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 và tham gia giám sát việc mở thầu các dự án do Ban Tổng giám đốc công ty mời.

Trong quá trình hoạt động, BKS đã thường

xuyên nhận được sự phối hợp từ HĐQT, Ban TGD 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 BKS khi có yêu cầu. Bên cạnh đó, BKS cũng được mời tham dự hầu hết các cuộc họp do Chủ tịch HĐQT 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 2013, HĐQT 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. HĐQT và Ban Điều hành đã có những quyết định linh hoạt và kịp thời để thực hiện các mục tiêu của Công ty. Các thành viên HĐQT 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 2013, 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 .

Bên cạnh đó. Ban kiểm soát cũng nhận thấy Báo cáo tài chính năm 2013 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 31/12/2013. cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013. Ban Kiểm soát hoàn toàn đồng ý với các số liệu trong báo cáo kiểm toán năm 2013 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) lập ngày **24/03/2014**.

STT	NỘI DUNG	THỰC HIỆN
1	Tổng doanh thu	39.618.336.303
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-
3	Doanh thu thuần	39.618.336.303
4	Giá vốn hàng bán	(12.033.494.192)
5	Lợi nhuận gộp	27.584.842.111
6	Doanh thu hoạt động tài chính	69.420.514
7	Chi phí tài chính	(1.550.833.334)
8	Chi phí bán hàng	(6.199.728.687)
9	Chi phí quản lý	(21.439.636.296)
10	Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD	(1.535.935.692)
11	Thu nhập khác	5.608.895.614
12	Chi phí khác	(208.014.378)
13	Lợi nhuận khác	5.400.881.236
14	Tổng lợi nhuận trước thuế	3.864.945.544
15	Chi phí thuế TNDN	(1.108.513.394)
16	Lợi nhuận sau thuế	2.341.843.404



NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2013

1. Tình hình kinh tế, thị trường BĐS và kết quả kinh doanh năm 2013:

Năm 2013 vẫn là một năm vô cùng khó khăn đối với thị trường BĐS, khi tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,4%, tỷ lệ lạm phát dù đã được kiểm soát ở mức khoảng 6 % và lãi suất cho vay khoảng 11- 12%/năm, tuy nhiên người tiêu dùng, doanh nghiệp rất khó tiếp cận nguồn vốn vay và đặc biệt trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS. Chính sách điều hành kinh tế vĩ mô có nhiều thay đổi, bất ổn, hệ thống ngân hàng bộc lộ nhiều rủi ro, các khoản lỗ gia tăng do tích lũy từ các năm qua và tình trạng khó khăn trong việc thu hồi nợ, áp lực sát nhập ... tâm lý co cụm, thận trọng trong hầu hết các ngành; niềm tin về khả năng phục hồi kinh tế của người dân liên tục bị thách thức trong nhiều năm liền. Chính phủ tiếp tục thắt chặt đầu tư chi tiêu công gây khó khăn cho nhiều ngành kinh tế, nhiều hoạt động đầu tư bị tạm dừng hoặc giảm qui mô, đã gây nhiều khó khăn cho nền kinh tế và đặc biệt tác động rất lớn đến thị trường kinh doanh BĐS, do vậy việc đảm bảo nguồn vốn để đầu tư cho các dự án BĐS đang triển khai là một việc hết sức khó khăn trong năm qua.

Bên cạnh các khó khăn của nền kinh tế, ngành BĐS phải đối phó với các khó khăn từ việc thay

đổi chính sách, pháp luật có liên quan đến đầu tư kinh doanh BĐS, việc thay đổi các qui định, thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng, phê duyệt, xin phép dự án ngày càng xiết chặt .v.v, làm cho các doanh nghiệp BĐS gặp nhiều khó khăn hơn, làm tăng chi phí tài chính do dự án bị kéo dài thời gian hoàn thành các thủ tục (thông thường kéo dài từ 4 đến 6 năm).

Ngoài ra, thị trường BĐS năm 2013 có nhiều chuyển biến phức tạp, dù thị trường mua bán BĐS giao dịch rất chậm, chủ yếu tập trung vào một số dự án BĐS thuộc phân khúc trung bình, có vị trí tương đối thuận lợi và có giá bán thấp (nhờ có quỹ đất được đầu tư từ lâu với chi phí đất rẻ), có diện tích nhỏ, phù hợp. Đối với phân khúc BĐS cao cấp hơn, rất ít người mua để ở và các nhà đầu tư thứ cấp, do đó tình hình kinh doanh vô cùng khó khăn, tuy vậy các nguồn cung mới vẫn được các chủ đầu tư đưa ra thị trường nhằm thu hồi vốn đầu tư, tạo áp lực giảm giá, cạnh tranh trong tiêu thụ sản phẩm BĐS trong năm 2013.

Tuy chính phủ có các động thái, chính sách nhằm hỗ trợ cho ngành kinh doanh BĐS như các gói hỗ trợ tài chính cho người mua, .v.v. nhưng không tạo ra nhiều chuyển biến tích cực cho thị trường do còn nhiều bất cập và thiếu tính thực tiễn. Nhìn chung thị trường BĐS vẫn trầm lắng trong năm 2013, dù các chủ đầu tư đã giảm sâu giá bán, hỗ trợ cho vay với lãi suất thấp hoặc hỗ

trợ thời gian thanh toán kéo dài

2. Kết quả kinh doanh năm 2013:

Trước những khó khăn trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty Phát Đạt đã nỗ lực, bám sát các mục tiêu, hiệu chỉnh qui mô và các chỉ tiêu dự án, điều chỉnh diện tích căn hộ, chi phí đầu tư, tiến độ xây dựng dự án. Đồng thời tái cấu trúc lại danh mục đầu tư, nguồn vốn; tiết giảm tối đa chi phí tài chính và các khoản vay bổ sung để đầu tư trong năm 2013; kết quả đạt được trong năm 2013 qua các chỉ tiêu sau:

- Doanh thu năm 2013 đạt 39.618.336.303 đồng.

Do trong năm 2013 Công ty chưa đưa Khu Villa thuộc dự án The EverRich 3 vào kinh doanh nên doanh thu chủ yếu đến từ nguồn cung cấp các dịch vụ.

- Lợi nhuận trước thuế năm 2013 đạt 3.864.945.544 đồng.

- Tổng tài sản của công ty là: 5.657.966.115.422 đồng, vốn chủ sở hữu 1.427.533.793.330 đồng, vốn điều lệ 1.302.000.000.000 đồng (theo số liệu thống kê đến ngày: 31/12/2013)

Lợi nhuận sau thuế /tổng tài sản (ROA) là: 0,04%

Lợi nhuận sau thuế /vốn chủ sở hữu (ROE) là: 0,16%

Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ là: 0,18%

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu là: 18 đồng/cổ phiếu

3. Tình hình hoạt động đầu tư năm 2013:

Nhận định tình hình kinh tế, thị trường BĐS năm 2013 tiếp tục khó khăn, Ban TGDĐ đã quyết định thu hẹp đầu tư, chỉ tập trung đầu tư vào 02 dự án trọng điểm là dự án The EverRich 2 và The EverRich 3, trong đó dự án The EverRich 3 công ty chủ động xin giảm bớt qui mô dự án từ 12,4ha xuống còn 9,9 ha, với quyết định này đã tiết kiệm được chi phí khoảng 280 tỷ đồng (căn cứ theo Phương án đền bù GPMB tổng thể đã được duyệt), rút ngắn thời gian đền bù giải tỏa của dự án nhưng vẫn đảm bảo các chỉ tiêu diện tích đất ở, diện tích sàn xây dựng (diện tích đất dự án cắt giảm này phần lớn là khu vực nhà dân hiện hữu, chưa được đền bù, chi phí đền bù rất lớn, thời gian thỏa thuận kéo dài và thuộc vùng ven, sâu của dự án). Bên cạnh đó, thực hiện rà soát lại các chi phí đầu tư, hiệu quả đầu tư và điều chỉnh một số chỉ tiêu dự án nhằm nâng cao

hiệu quả đầu tư, cơ cấu lại sản phẩm có diện tích nhỏ, phù hợp có diện tích từ 65-90m2 chiếm đa số, nhằm giảm giá bán của mỗi căn hộ, đáp ứng nhu cầu thị trường trong tình hình thay đổi. Trước tình hình bán căn hộ gặp khó khăn, các khách hàng mua căn hộ vì phạm tiến độ thanh toán ngày càng tăng, Ban TGDĐ đã khẩn trương triển khai lấy ý kiến khách hàng về việc giãn tiến độ xây dựng và thời gian bàn giao nhà, để giảm chi phí đầu tư, giảm áp lực thanh toán cho khách hàng, do đó đã được khách hàng đồng thuận cao. Thực hiện ngay các biện pháp giảm chi phí đầu tư, chi phí vận hành bộ máy, cơ cấu lại nguồn vốn, nâng cao hiệu quả của dự án như:

3.1 Công tác điều hành Xây dựng các dự án:

-Tự thực hiện Quản lý, giám sát dự án The EverRich 2 để giảm bớt chi phí Tư vấn quản lý dự án thuê ngoài bằng nguồn nhân lực của công ty, tạo điều kiện sử dụng tối đa nguồn lực hiện có, kết hợp nâng cao năng lực, kinh nghiệm quản lý dự án cho cán bộ quản lý xây dựng của công ty, tiết kiệm chi phí trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn.

-Tự tổ chức, thực hiện quản lý, giám sát việc xây dựng hạ tầng cơ sở của dự án The EverRich 3, đến nay dự án đã cơ bản hoàn thành hạ tầng cảnh quan khu biệt thự để đưa vào sử dụng, tạo nên môi trường sống lý tưởng, khang trang, hiện đại, nâng cao giá trị sản phẩm BĐS tại dự án.

-Tự Tổ chức, thực hiện quản lý, giám sát việc xây dựng hạ tầng cơ sở của dự án The Westin resort & spa Cam Ranh.

-Cắt hoặc giãn một số hạng mục đầu tư chưa tạo nguồn thu trong điều kiện thị trường BĐS còn khó khăn kéo dài, nhằm giảm ngân sách đầu tư theo kế hoạch thực hiện được duyệt của năm 2013.

Năm 2013 đánh dấu một bước phát triển và trưởng thành đối với đội ngũ quản lý xây dựng của Công ty, qua quá trình tiếp cận với các đơn vị Tư vấn Quốc tế giàu kinh nghiệm để học hỏi phương thức quản lý, hệ thống quản lý; Khối Xây dựng của Công ty nhanh chóng, chủ động phát triển nguồn nhân lực, tuyển chọn các cán bộ kỹ thuật có năng lực, kết hợp đào tạo nội bộ thường xuyên và đã kịp thời tổ chức bộ máy điều hành, quản lý, giám sát các dự án đầu tư xây dựng của Công ty ngày càng chuyên nghiệp hơn. Nhiều cán bộ từ các ban quản lý dự án, phòng quản lý xây dựng thường xuyên được bổ trí phân công tham gia học tập nâng cao kiến thức quản lý theo các chương trình đào tạo ngắn hạn của Bộ, Ngành liên quan. Tỷ lệ



cán bộ trẻ giữ các cương vị trưởng bộ phận ngày một tăng, tạo nòng cốt để phát triển các ban quản lý dự án cho những dự án mới của Công ty trong năm 2014.

3.2 Công tác đầu tư quy hoạch dự án:

- Xem xét lại toàn bộ chương trình đầu tư các dự án, đặc biệt các dự án trọng điểm, đánh giá thận trọng các chi phí đầu tư, hiệu quả đầu tư, triển khai điều chỉnh loại hình, cấu trúc sản phẩm, điều chỉnh diện tích, số lượng căn hộ của Dự án The EverRich 2 từ 3.125 căn hộ lên 4.802 căn hộ; điều chỉnh số lượng căn hộ, diện tích căn hộ dự án The EverRich 3 lên mức tối ưu (gồm 2.264 căn hộ ở và 1.536 căn hộ dịch vụ để bán) để đạt được mục tiêu giảm giá nhưng vẫn đảm bảo các chỉ tiêu lợi nhuận của dự án. Trong đó tỷ lệ các căn hộ có diện tích nhỏ từ 60-90m²/căn chiếm số nhiều để đáp ứng nhu cầu thị trường và giảm giá bán trên mỗi căn hộ.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, giảm chi phí đầu tư, xây dựng các sản phẩm mới phù hợp và

cạnh tranh hơn trong điều kiện thị trường có nhiều thay đổi sau khủng hoảng. Quyết định điều chỉnh ranh dự án The EverRich 3 từ 12,4 ha điều chỉnh thành 9,9 ha nhưng vẫn giữ nguyên các chỉ tiêu sử dụng đất, diện tích sàn so với quy mô diện tích 12,4 ha trước đây, miễn trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội theo qui định, giảm chi phí đền bù đất đối với các hộ dân (giảm khoảng 280 tỷ - căn cứ theo Phương án đền bù GPMB tổng thể đã được duyệt) góp phần tăng hiệu quả đầu tư dự án và rút ngắn thời gian thực hiện đền bù giải tỏa để triển khai xây dựng.

- Nâng cao năng lực phân tích đầu tư, nghiên cứu thị trường, tìm kiếm các cơ hội hợp tác, mở rộng tìm kiếm các cơ hội đầu tư, đầu tư tài chính vào các lĩnh vực tạo ra nguồn thu ổn định, hiệu quả và có lợi thế phát triển nhanh khi nền kinh tế được phục hồi.



3.3 Công tác vận hành bộ máy:

a. Công tác tuyển dụng và bố trí nhân sự

Nhân sự Công ty năm 2013 có sự biến động, Công ty đã sắp xếp lại nhân sự, thực hiện tuyển dụng bổ sung đủ nhân sự theo cơ chế vận hành tinh gọn.

b. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Công ty đã tổ chức đào tạo nâng cao cho toàn thể nhân viên cách thiết lập chỉ tiêu đánh giá thành tích (KPIs) cá nhân và đã tiếp tục triển khai thực hiện đánh giá KPIs trong năm 2013; quản lý cấp cao và cấp trung thực hiện đào tạo kèm cặp đội ngũ nhân sự tiềm năng (chuẩn bị nhân sự kế thừa cho cấp quản lý), định kỳ huấn luyện - chia sẻ nâng cao nhận thức và kinh nghiệm làm việc cho toàn thể nhân viên trong đơn vị.

c. Công tác vận hành hệ thống quản lý

Năm 2013, tất cả các cá nhân và đơn vị trong Công ty thực hiện đạt mục tiêu nắm vững và vận hành theo hệ thống tài liệu quản lý đã ban hành. Đồng thời, Công ty đã tiếp tục hoàn thiện và cải tiến hệ thống tài liệu quản lý.

Công ty đã tổ chức lại bộ máy hoạt động, cấu trúc bộ phận bán hàng theo hướng giao cho các công ty chuyên nghiệp thực hiện phân phối sản phẩm.

Công ty đã phát động, triển khai chương trình truyền thông nội bộ, xây dựng văn hóa doanh nghiệp giai

đoạn 2013 -2014 nhằm kích thích sự nỗ lực và sự thay đổi của mọi thành viên Công ty trong việc tích cực tham gia xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

3.4 Công tác quản lý tài chính:

Tổng giá trị hạng mục đầu tư chính trong năm 2013 như sau:

Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Tỷ trọng
The EverRich 2	VNĐ	421.621.128.753	84,07%
The EverRich 3	VNĐ	75.295.557.767	15,01%
The EverRich 4 (Nhà Bè)	VNĐ	150.510.525	0,03%
The Westin Resort & Spa Cam Ranh	VNĐ	4.438.951.496	0,89%
Tổng giá trị đầu tư	VNĐ	501.506.148.541	100,00%

Trong tình hình khó khăn chung của ngành kinh doanh bất động sản, Công ty không đầu tư dàn trải, tập trung tài chính thi công xây dựng và hoàn thiện Block C – Dự án The EverRich 2 để bảo đảm tiến độ cam kết bàn giao nhà cho khách hàng; đồng thời triển khai hoàn thiện hạ tầng Khu villa – Dự án The EverRich 3 để nhanh chóng đưa vào kinh doanh tạo nguồn thu nhằm ổn định hoạt động và chờ thị trường khởi sắc.

3.5 Các Hoạt động triển khai dự án trọng tâm năm 2013:

Dự án The EverRich 2: Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Block C theo tiến độ được giãn, hoàn thành và giao nhà cho khách hàng vào cuối năm 2014. Hiện nay Block C đã được xây dựng xong phần thô và đang hoàn thiện căn hộ để bàn giao. Công ty đã hoàn thành thiết kế điều chỉnh dự án có qui mô từ 3.125 căn hộ lên 4.802 căn hộ, bổ sung, tăng lượng căn hộ có diện tích < 70 m2 nhằm đa dạng hóa sản phẩm, đáp ứng yêu cầu thị trường hiện nay và giảm từ 30 đến 40% giá trị mỗi căn hộ so với trước đây để khách hàng dễ tiếp cận, sở hữu; sản phẩm sẽ cạnh tranh hơn trên thị trường. Hiện nay hồ sơ này đã được nộp cho cơ quan chức năng và đang chờ phê duyệt.



Dự án The EverRich 3: Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý điều chỉnh qui mô dự án từ 12,4 ha giảm còn 9,9 ha và đã được phê duyệt chấp thuận điều chỉnh từ các cơ quan chức năng. Hoàn thành toàn bộ hồ sơ thiết kế cơ sở, hoàn thành việc xây dựng hạ tầng giao thông, cảnh quan của giai đoạn 1 của dự án, sẵn sàng cho việc bán các villa, căn hộ khi dự án được cấp phép.

4. Các hoạt động thương hiệu, tiếp thị và chất lượng dịch vụ:

Trong năm qua đã thực hiện thành công chương trình truyền thông cho dự án, duy trì hình ảnh thương hiệu và giới thiệu dự án The EverRich 3 trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức sự kiện thu hút khách hàng tiềm năng đến tham quan, quảng bá bán hàng và nâng cao sự nhận biết thương hiệu đối với khách hàng mục tiêu và được nhiều nhà đầu tư, khách hàng quan tâm. Đồng thời tập trung hoàn thiện hệ thống dữ liệu khách hàng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ khách hàng, phần lớn khách hàng hài lòng với chất lượng dịch vụ mà Phát Đạt cung cấp.

5. Phát triển hệ thống quản lý doanh nghiệp:

Trong giai đoạn thị trường khó khăn, Phát Đạt tiếp tục theo đuổi mục tiêu tái cấu trúc, xây dựng hệ thống quản lý doanh nghiệp chuyên nghiệp, hoàn thiện cơ cấu và chức năng/nhiệm vụ của các phòng ban, bố trí hợp lý nhân sự đáp ứng nhu



cầu hoạt động của công ty nhằm cắt giảm chi phí, hoàn thiện hệ thống đánh giá thành tích nhân viên dựa trên kết quả thực hiện công việc.

Xây dựng, phát triển bộ phận Phát Triển Doanh Nghiệp nhằm giúp Công ty tìm kiếm các cơ hội đầu tư tài chính vào các lĩnh vực mới, tạo nguồn thu ổn định và phát triển nguồn nhân lực lãnh đạo kế thừa trong tương lai.

Tiếp tục thực hiện, duy trì phát triển văn hóa doanh nghiệp với kết quả hơn 80% cán bộ, nhân viên Phát Đạt hiểu rõ về tầm nhìn, sứ mạng và giá trị cốt lõi của Công ty, duy trì thường xuyên các hoạt động đào tạo nội bộ, xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nhằm nâng cao kỹ năng, nghiệp vụ và định hướng phát triển cho nhân viên.

KẾ HOẠCH THỰC HIỆN TRONG NĂM 2014

1. Nhận định về tình hình kinh tế và thị trường BĐS năm 2014:

Năm 2014 kinh tế Việt Nam vẫn còn nhiều bất ổn và khó khăn, niềm tin của giới chủ doanh nghiệp vào tình hình phát triển kinh tế ít lạc quan, tâm lý thận trọng bao trùm. Các chỉ số đo lường, dự báo chỉ số tăng trưởng kinh tế không có gì đột phá, tăng trưởng và lạm phát được dự báo sẽ duy trì như năm 2013. Ngay từ đầu năm, đã có nhiều tín hiệu dư thừa nguồn tín dụng cho vay từ các ngân hàng, tuy nhiên việc tiếp cận các nguồn vốn vay

khá khó khăn đối với doanh nghiệp, tuy lãi suất có dấu hiệu giảm nhưng vẫn còn rất cao so với khu vực và đặc biệt tình hình kinh doanh không thuận lợi để đạt mức lợi nhuận mong đợi, trong khi đó các rủi ro tiềm ẩn là rất lớn. Thị trường BĐS đầu năm 2014 tuy có dấu hiệu ấm lên, có nhiều người quan tâm hơn ở một số phân khúc cao cấp, tuy nhiên vẫn dừng lại ở mức độ thăm dò và khảo sát; theo dự báo tình hình kinh doanh BĐS có thể tốt hơn vào cuối năm 2014 và năm 2015 khi nền kinh tế dần ổn định và lấy lại đà tăng trưởng.

Xu hướng thị trường bất động sản

Về thị trường căn hộ cao cấp: Trong năm 2014, nguồn cung căn hộ cao cấp sẽ không nhiều, thậm chí sẽ giảm do các chủ đầu tư chuyển đổi qua các căn hộ trung bình, có diện tích nhỏ để dễ tiêu thụ. Tuy nhiên tình hình khó khăn chung của nền kinh tế sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến thị trường BĐS, nhìn chung phân khúc thị trường cao cấp sẽ tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong năm 2014; một số ít dự án có vị trí tốt, có uy tín thương hiệu và có tiến độ xây dựng tốt, đặc biệt là các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện giao nhà hoặc đã hoàn thành và được cấp Giấy chứng nhận sở hữu sẽ có nhiều giao dịch.

Về thị trường nhà phố, biệt thự: Theo nhận định chung, thị trường nhà phố và biệt thự nguồn cung mới không nhiều và vị trí sẽ ít thuận lợi, thị trường vẫn còn trầm lắng do đa phần người mua và nhà đầu tư đang còn tâm lý chờ giảm giá, bất đắy và hy vọng giá BĐS sẽ cò tiếp tục giảm trong 6 tháng đầu năm 2014; tâm lý lo lắng về khả năng phục hồi của thị trường BĐS và kinh tế trong năm 2014 là không cao.

Về thị trường căn hộ trung bình: Theo đánh giá chung, phân khúc nhà, căn hộ có giá bán thấp hơn 1,2 tỷ/căn sẽ có nhiều giao dịch, vì đây là phân khúc cho đa số người mua có nhu cầu thực; do vậy dự báo đây vẫn là phân khúc thị trường được giao dịch nhiều nhất của năm 2014.

Nhận định chung:

Năm 2014 là năm còn nhiều khó khăn đối với nền kinh tế và đặc biệt là ngành BĐS dù thị trường BĐS có dấu hiệu ấm hơn, nhiều nhà đầu tư quan tâm hơn và khách hàng có những quan tâm sâu hơn về sản phẩm, pháp lý, giá cả, tiến độ xây dựng bàn giao nhà và các tiện ích của dự án. Do vậy cần phải đầu tư tập trung, có chiến lược và kế hoạch tài chính rõ ràng, quản trị tốt nguồn lực sẽ

vượt qua giai đoạn khó khăn này để tái cấu trúc cho một chu kỳ mới phát triển hơn khi thị trường BĐS hồi phục.

Cần nghiên cứu, đánh giá và cập nhật nhu cầu, thị hiếu về thị trường BĐS hiện nay để tạo ra những sản phẩm BĐS tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường và giá phù hợp; vì vậy cần đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao khả năng cạnh tranh và chất lượng sản phẩm, dịch vụ; quản lý tốt để giảm giá thành nhằm đảm bảo mức lợi nhuận hợp lý trong kinh doanh BĐS trong tình hình mới.

Thị trường BĐS Việt Nam tăng trưởng và suy thoái thường có tính chu kỳ và thời gian khủng hoảng đã kéo dài hơn 5 năm qua; đã thay đổi lớn đến chiến lược đầu tư, kinh doanh của các chủ đầu tư và người mua. Do đó ngành BĐS đang chờ những thay đổi đột phá, tạo nên sự khác biệt trong đầu tư, kinh doanh BĐS để tạo nên những thành công mới, BĐS vẫn là lĩnh vực nhiều tiềm năng để tạo nên những kết quả kinh doanh ấn tượng khi thị trường hồi phục.

2. Kế hoạch kinh doanh năm 2014:

Từ những nhận định chung về tình hình kinh tế và đặc biệt đối với lĩnh vực kinh doanh BĐS, Ban Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch thực hiện trong năm 2014 với các chỉ tiêu để phấn đấu như sau:

Kế hoạch lợi nhuận 2014

- Doanh thu: 356.900.000.000 đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 50.410.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 39.320.000.000 đồng

3. Những hoạt động đầu tư trọng tâm cho năm 2014:

Dự án The EverRich 2:

- Tiếp tục xây dựng Block C để hoàn thành và bàn giao căn hộ cho khách hàng vào cuối năm 2014.

- Hoàn thành việc phê duyệt điều chỉnh cấu trúc căn hộ theo hướng tăng thêm căn hộ có diện tích nhỏ từ 60 -70 m2 trong dự án và hoàn tất các thủ tục trong năm 2014.

Dự án The EverRich 3:

- Hoàn thành phê duyệt đồ án QH 1/500 và Thiết Kế Cơ Sở cho dự án để được phê duyệt giấy



phép xây dựng và quyết định giao đất trong đầu quý 3 năm 2014, đáp ứng việc triển khai bán các villa tại dự án.

- Hoàn thành hồ sơ thi công cho 1 Block căn hộ (dự kiến khoảng 500 căn) để đủ điều kiện xây dựng và mở bán căn hộ vào đầu năm 2015. Hoàn thiện hạ tầng cơ sở, cảnh quan khu căn hộ để đảm bảo cho việc xây dựng nhà ở tại khu vực này.
- Hoàn thành việc ngầm hóa tuyến điện trong dự án.

Dự án khách sạn Westin – Resort & Spa Cam Ranh:

Hoàn thành điều chỉnh thiết kế cho toàn dự án và triển khai xây dựng khu villa (khoảng 18 villa) trong năm 2014, tiếp tục hoàn thiện hạ tầng cảnh quan dự án và triển khai xây dựng khu vực khách sạn khi hoàn tất việc điều chỉnh thiết kế khu khách sạn trong năm 2014.

Xây dựng thương hiệu, tiếp thị và chất lượng dịch vụ:

Năm 2014 sẽ thực hiện các chương trình truyền

thông cho các dự án tập trung theo chiều sâu, đặc biệt tập trung giới thiệu dự án trên các kênh thông tin điện tử, báo điện tử có uy tín; Đồng thời chú trọng đến công tác PR truyền truyền thông qua các hiệp hội, báo chí, các sự kiện BĐS nổi bật trong năm để giới thiệu sản phẩm, môi trường sống chất lượng, cơ hội cho khách hàng, nhà đầu tư về dự án The EverRich 2 sắp giao nhà vào cuối năm 2014 và mở bán dự án The EverRich 3 trong quý 2 năm 2014. Bên cạnh đó, thực hiện các chương trình quảng bá và tiếp thị để truyền thông nhắc nhở hình ảnh thương hiệu Phát Đạt, duy trì tỷ lệ 90% khách hàng mục tiêu nhận biết thương hiệu The EverRich và 80% khách hàng mục tiêu nhận biết thương hiệu Phát Đạt trên thị trường BĐS TP.HCM.

Để có thể thực hiện các mục tiêu nêu trên, Ban Tổng Giám đốc tập trung vào một số giải pháp chủ yếu như sau:

- Tiếp tục đổi mới, đa dạng hóa sản phẩm, điều chỉnh chi phí đầu tư, phương thức hoàn thiện sản phẩm để cạnh tranh, giảm giá thành căn hộ, đẩy mạnh việc bán hàng tại Dự án The EverRich2 và dự án The EverRich3.



- Tăng thêm căn hộ có diện tích nhỏ để cung cấp cho thị trường và kiểm soát chặt chẽ tiến độ và chi phí đầu tư xây dựng, hình thức hoàn thiện sản phẩm để tăng khả năng cạnh tranh, điều chỉnh, tạo các sản phẩm mới phù hợp và cạnh tranh hơn.

- Đầu tư tập trung, tăng cường kiểm soát nguồn vốn, chi phí và dòng tiền đầu; chỉ đầu tư vào các dự án có thể mang lại dòng thu trong ngắn hạn và có hiệu quả cao.

- Tích cực tìm kiếm các cơ hội hợp tác, đầu tư với các đối tác có kinh nghiệm thuộc các lĩnh vực, ngành kinh doanh có hiệu quả và có khả năng tạo nguồn thu ổn định, cơ hội phát triển mạnh khi nền kinh tế hồi phục.

- Tiếp tục cải tiến và hoàn thiện, kiểm soát việc triển khai áp dụng và tuân thủ hệ thống quản lý doanh nghiệp, hoàn thiện hệ thống đánh giá thành tích nhân viên dựa trên mục tiêu và kết quả hoàn thành công việc.

- Duy trì 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.

- Tiếp tục thực hiện các hoạt động truyền thông nội bộ, đối thoại giữa lãnh đạo và nhân viên, xây dựng hình ảnh Người Phát Đạt, các hoạt động truyền thông, xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

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

Phát huy khả năng sáng tạo, năng động trong đội ngũ nhân viên, hướng đến hoàn thành mục tiêu 80% nhân viên có kết quả đánh giá tiêu chuẩn năng lực của chức danh công việc tăng 10% so với kết quả đánh giá đầu năm.

Thực hiện huấn luyện, đào tạo nội bộ cho 100% cán bộ, nhân viên trong công ty hiểu rõ và hoàn thành các mục tiêu công việc theo kế hoạch KPIs cá nhân. Tập trung đào tạo và tìm kiếm những nhân viên, quản lý trẻ có tiềm năng để xây dựng đội ngũ quản lý cấp trung – cao, tạo nguồn nhân sự kế thừa có đủ trình độ và năng lực quản lý trong quá trình phát triển. Tiếp tục duy trì và xây dựng văn hóa doanh nghiệp, hình ảnh Người Phát Đạt thông qua các hoạt động truyền thông, thi đua, khen thưởng và chăm sóc đời sống vật chất, tinh thần cho cán bộ, nhân viên.





PHẦN 3

TỔ CHỨC & NHÂN SỰ CÔNG TY

1. Sơ đồ cơ cấu tổ chức
2. Hội đồng quản trị
3. Ban kiểm soát
4. Ban tổng giám đốc



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT



Trình độ chuyên môn: Quản trị Kinh Doanh
Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Ông Đạt đã có hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau. Ông Đạt 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 Cổ phần 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.

ÔNG LÊ QUANG PHÚC



Trình độ học vấn: Thạc sỹ 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 HĐQT không điều hành của Công ty Phát Đạt vào tháng 04 năm 2008. Ông Phúc 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 HĐQT không điều hành, Cố vấn Chiến lược của một số công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản.

ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN



Trình độ chuyên môn: Quản lý kinh doanh.
Chức vụ hiện nay: 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 Cổ phần Phát triển Bất động sản 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 HĐQT Công ty Phát Đạt vào tháng 5 năm 2010.

BÀ TRẦN THỊ HƯỜNG



Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- chuyên ngành tài chính kế toán.
Chức vụ hiện nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Cố vấn Điều hành

Bà Hường gia nhập Công ty Phát Đạt từ tháng 03 năm 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 HĐQT Phát Đạt từ tháng 04 năm 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 quản lý khác nhau. Trong suốt thời gian hơn 29 năm làm việc trong lĩnh 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 ĐOÀN VIẾT ĐẠI TỪ



Trình độ học vấn: 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 HĐQT độc lập của Phát Đạt từ tháng 04 năm 2008. Trước khi tham gia vào HĐQT 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 HĐQT của Công ty Gras WSavoye Willis Vietnam Limited và là Chủ tịch HĐQT 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 THANH TÂN



Trình độ học vấn: Thạc sỹ
Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quốc tế BMG, Giám đốc Điều Hành Công ty BrainMark Consulting & Training, Viện Trưởng Viện Quản trị Quốc tế, Giảng viên Marketing Học viện Quốc tế BMG, Chủ tịch HĐQT Công ty Truyền Thông Rossor.

Ông Nguyễn Thanh Tân có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh và Marketing. Từ năm 2008 đến năm 2012 Ông Tân đã có nhiều đóng góp trong việc xây dựng và phát triển thương hiệu Phát Đạt đặc biệt là thương hiệu "The EverRich"



TRƯƠNG NGỌC DŨNG
Thành viên Ban kiểm soát

PHAN TÔN NGỌC TIẾN
Trưởng Ban kiểm soát

NGUYỄN THỊ ÁI LINH
Thành viên Ban kiểm soát

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 cần 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.

NGUYỄN VĂN ĐẠT

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

Ông Đạt đã có hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau. Ông Đạt 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 Cổ phần 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.



VÕ TẤN THÀNH

Chức vụ hiện nay: 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

Chức vụ hiện nay: 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 BĐS 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 bậc 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.





PHẦN 4

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Thông tin cổ đông
2. Các công ty liên kết
3. Quản trị doanh nghiệp
4. Quản lý rủi ro

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG
Shareholders information

Thông tin các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	2013	2012
Khả năng thanh toán:			
- Khả năng thanh toán hiện hành	lần	7,93	4,79
Cơ cấu vốn			
- Nợ vay/Tổng tài sản	lần	0,49	0,53
- Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	lần	1,94	1,94
Khả năng sinh lời:			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	(%)	9,76	6,18
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	(%)	5,91	4,73
- Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	0,27	0,45
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	0,16	0,35
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	(%)	0,18	0,38
Chỉ tiêu về cổ phiếu:			
- Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	đồng/cp	18	38
- Giá trị sổ sách (BV)	đồng/cp	10.964	10.953
- Hệ số P/B (Theo giá ngày 31/12/2013)	lần	1,57	1,60
- Hệ số P/E (Theo giá ngày 31/12/2013)	lần	955,56	460,53
- Cổ tức	(%)	0	0

Tổng số cổ phiếu theo từng loại (cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi)

- Tổng số cổ phiếu thường	130.200.000	
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi	không có	
Số lượng cổ phiếu theo từng loại:		
- Tổng số cổ phiếu thường	130.200.000	
- 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 thành viên góp vốn:	không có	

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	77,57%

Cổ đông là thành viên HĐQT

Cổ đông HĐQT	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	20.000	0,02%
Lê Quang Phúc	Việt Nam	20.000	0,02%
Cộng		81.840.000	62,86%

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	251.460	0,19%
Cho Jong Sul	Hàn Quốc	200.000	0,15%
Yuhn Young Lae	Hàn Quốc	130.000	0,10%
Aizawa Securies Co., Ltd,	Hồng Kông	12.050	0,01%
Cá nhân khác	Nhật Bản -Mỹ	20.800	0,02%
Cộng		1.014.310	0,78%

Cơ cấu sở hữu cổ phiếu của cổ đông hiện hữu

Cổ đông	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Hội đồng quản trị	81.840.000	63,00%
Công nhân viên	3.616.950	3,00%
Cổ đông Nước ngoài	1.014.310	1,00%
Cổ đông Khác	43.728.740	34,00%
Cộng	130.200.000	100,00%

CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT

Subsidiaries & partners

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 số tiền 45.000.000.000 đồng. Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt - Ánh Dương là 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, hoạt động chính của Công ty Phát Đạt - Ánh Dương là kinh doanh bất động sản.



QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Corporate governance

Quản trị doanh nghiệp luôn được xem là kim chỉ nam đối với sự phát triển bền vững của Công ty. 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. Đại hội đồng cổ đông đã bổ nhiệm 06 thành viên Hội đồng quản trị, trong đó có 02 thành viên Hội đồng quản trị không sở hữu cổ phần, 02 thành viên Hội đồng quản trị có sở hữu cổ phần nhưng không tham gia vào Ban Điều hành và chỉ có 02 thành viên Hội đồng quản trị tham gia vào Ban Điều hành.

Trong suốt quá trình hoạt động, Hội đồng Quản trị 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 định kỳ và bất thường. Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã giúp HĐQT trong việc đưa ra các quan điểm và cách đánh giá vấn đề đa chiều; tạo được đối trọng với các cổ đông lớn ở HĐQT; đảm bảo cân bằng quyền lợi của cổ đông và quyền lợi của các chủ thể khác của Công ty; khách quan trong việc lắng nghe để hóa giải và thống nhất những ý kiến của Ban Điều hành Công ty; và tận dụng các mối quan hệ bên ngoài để tạo lợi thế trong hoạt động kinh doanh. Cùng với Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát của Công ty cũng đã thường xuyên xem xét các hoạt động của Ban Điều hành và đồng thời

trao đổi với Hội đồng quản trị về các biện pháp cải tiến, nâng cao hiệu quả 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 được tiến hành trong giai đoạn 2012-2013.

Trong sự phát triển của nền kinh tế và sự vận động theo quy luật thị trường, Công ty sẽ thực hiện các biện pháp quản trị phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững. Đồng thời sẽ tiếp tục 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 2013, theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã thanh toán thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký Công ty với số tiền 844.000.000 đồng (đã bao gồm thuế TNCN), cụ thể như sau:

Chủ tịch HĐQT	120.000.000 đồng/năm
Phó Chủ tịch HĐQT	120.000.000 đồng/năm
Các Thành viên HĐQT	440.000.000 đồng/năm
Trưởng Ban Kiểm soát	72.000.000 đồng/năm
Các Thành viên Ban Kiểm soát	62.000.000 đồng/năm
Thư ký công ty	30.000.000 đồng/năm



Rủi ro về kinh tế

Năm 2013 là năm thứ 2 liên tiếp Việt Nam thành công trong việc thực thi chính sách kiềm chế lạm phát, khi mức lạm phát năm 2013 ở mức 6,04%, vượt chỉ tiêu so với kế hoạch Quốc hội đề ra là 8,0%. Tăng trưởng GDP của Quốc gia năm 2013 là 5,42% cao hơn 5,25% của năm 2012 và có tín hiệu phục hồi của nền kinh tế.

Tuy nhiên, mục tiêu này vẫn là một thách thức lớn đối với việc kiểm soát lạm phát năm tiếp theo. Bởi vì, Giá giảm, lạm phát thấp không phải vì năng suất, chất lượng, hiệu quả tăng mà do sức mua suy kiệt. Trong điều kiện kinh tế khó khăn, tổng cầu suy giảm quá mức sẽ càng tạo nhiều thách thức cho nền kinh tế vĩ mô.

Hơn nữa, thành công trong việc kiểm soát lạm phát của năm 2013 chỉ mang tính tạm thời, không ổn định và chưa vững chắc, do các yếu tố gây nên lạm phát cao chưa giải quyết được gốc rễ. Các chuyên gia lo ngại, trong năm 2014 và những năm tiếp theo, nếu Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế cao hơn năm 2013 bằng việc nới lỏng bội chi ngân sách cho đầu tư công, cùng với bổ sung phát hành trái phiếu Chính phủ thì mục tiêu kiểm soát lạm phát sẽ tạo áp lực lớn trong việc hoạch định chính sách tiền tệ.

Năm 2013, kim loại vàng không còn là kênh đầu tư an toàn và hấp dẫn dưới con mắt của các nhà đầu tư, khi chênh lệch giảm giữa giá vàng đầu năm và giá cuối năm là 25%, vì vậy có thể nói các nhà đầu

tư trong nước đã lỗ 25% (mức chênh lệch giá của thế giới là 30%).

Ngoài ra, Từ quý 2 năm 2013, thị trường vàng hoạt động theo Nghị định 24/2012/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng và cùng với thông tư 12/2012/TT-NHNN về chấm dứt huy động vàng được áp dụng. Thị trường vàng có nhiều bất ổn, cụ thể: giá vàng trong nước luôn cao hơn giá vàng thế giới rất nhiều, vàng không phải thương hiệu SJC được giao dịch nhiều hơn. Vì vậy người dân đã không còn mặn mà với thị trường vàng như trước đây.

Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật của Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn từng bước hoàn thiện, thông thường trong khoảng thời gian 2 năm các cơ quan chính phủ sẽ ban hành quy định mới, ngoài ra khi thực thi còn có các văn bản dưới luật khác. Riêng hoạt động ngành kinh doanh bất động sản, việc thực hiện dự án BĐS phải được sự thẩm định của nhiều đơn vị quản lý hành chính khác nhau, như: Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên môi trường, ... do vậy nên ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, đặc biệt là các thủ tục lập dự án đầu tư, phê duyệt các hồ sơ thiết kế quy hoạch, công tác đền bù giải phóng mặt bằng, giao đất để triển khai dự án thường kéo dài làm ảnh hưởng đến cơ

QUẢN LÝ RỦI RO (tiếp theo)

Risk management

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 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)

Ngành kinh doanh bất động sản là một phần của thực thể nền kinh tế, vì vậy trong thời gian qua nền kinh tế Việt Nam trì trệ làm ảnh hưởng đến tất cả các ngành vì qua thời kỳ lạm phát của năm 2011 tiếp đến thời kỳ giảm phát làm ảnh hưởng đến thu nhập và tiết kiệm của người dân, do đó đã tác động trực tiếp đến sự phát triển của lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Hơn nữa, thị trường bất động sản là một trong những thị trường sản phẩm 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, sự trượt giá nguyên liệu đầu vào (sắt thép, xi măng ...) của ngành xây dựng luôn biến động cũng 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 phóng mặt bằng 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 BĐS trước đó làm ảnh hưởng đến tiến độ đền bù của dự án.

Bất động sản là ngành ẩn chứa nhiều rủi ro lớn,

trong đó, nguyên nhân có thể gây ra khủng hoảng cho thị trường bất động sản xuất phát chính từ hệ thống pháp lý: Một hành lang pháp lý chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh đã gây ra sự thiếu thống nhất tổng thể để điều chỉnh. Bên cạnh đó, tính minh bạch của thị trường bất động sản, các thủ tục hành chính rườm rà đến mức không cần thiết gây tốn kém về mặt thời gian và tiền bạc, làm lỡ cơ hội đầu tư, ...

Điều này tạo ra sự lãng phí vô cùng lớn về tài nguyên đất và khiến diện mạo đô thị, thị trường manh mún, nhỏ lẻ, rất khó phát triển đồng bộ.

Rủi ro tài chính

Trong năm qua tình hình kinh doanh bất động sản tiếp tục gặp rất nhiều khó khăn chủ yếu do thị trường đã mất niềm tin, bên cạnh đó lãi vay ngân hàng trong năm 2013 đã giảm hơn so với năm 2012, nhưng vẫn còn ở mức cao. Mặc dù từ giữa năm 2013 Chính phủ đã thực hiện gói tín dụng 30.000 ngàn tỷ đồng cho vay mua nhà đối với các căn hộ nhỏ giá thấp, nhưng tình hình thực hiện với tỷ lệ giải ngân sau 9 tháng chỉ được 4,02% do vướng mắc về thủ tục hành chính làm ảnh hưởng đến việc tiếp cận nguồn vốn vay của người dân có nhu cầu về nhà ở. Điều này cũng tiếp tục kéo dài tình trạng giao dịch ảm đạm của thị trường bất động sản bấy lâu nay.

Với việc nhận định thị trường bất động sản tiếp tục khó khăn trong những năm tiếp theo, Công ty quyết định thu hẹp đầu tư, chỉ tập trung vào thực hiện 2 dự án trọng tâm là The EverRich 2 và The EverRich 3, trong đó The EverRich 3 giảm quy mô dự án xuống còn 9,9 ha. Bên cạnh đó, thực hiện điều chỉnh một số chỉ tiêu của dự án trên cơ sở nâng cao hiệu quả đầu tư qua việc cơ cấu lại sản phẩm có diện tích nhỏ từ 60 - 90m² phù hợp với nhu cầu của thị trường đối với khách hàng công sở và gia đình trẻ.

Đồng thời nhằm đảm bảo giá vốn hợp lý và hiệu quả kinh doanh, Công ty thực hiện rà soát toàn bộ chi phí xây dựng và đầu tư, bằng việc mở thầu công khai từng hạng mục để các nhà thầu đưa ra mức giá cạnh tranh hợp lý nhất. Song song đó, với mục tiêu tiết kiệm chi phí của dự án, Công ty đã tự tổ chức quản lý và điều hành dự án bằng đội ngũ nhân lực và kinh nghiệm sẵn có đối với dự án The EverRich 3 và thay cho các đơn vị tư vấn trước đây của dự án The EverRich 2.

Ngoài ra, để giảm áp lực tài chính trong giai đoạn khó khăn của ngành bất động sản, khi xây dựng kế hoạch ngân sách hàng năm, Công ty luôn thực hiện chủ trương sắp xếp thời điểm thi công xây dựng cho từng hạng mục cụ thể nhằm bảo đảm thời hạn hoàn thành bàn giao đúng tiến độ hợp đồng. Hơn nữa, hàng quý Công ty xem xét đánh giá việc thực hiện ngân sách, bên cạnh việc theo dõi và nghiên cứu tình hình thị trường để có sự điều chỉnh kế hoạch kịp thời cho phù hợp.

Đồng thời, Công ty luôn chủ động tìm các nguồn vốn khác để bảo đảm ổn định hoạt động đầu tư kinh doanh.

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 ngoài việc luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ, ... theo đúng quy định của Nhà nước thì trên toàn hệ thống từ trụ sở chính đến các sàn giao dịch và tại 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 Công ty đều thực hiện việc mua bảo hiểm tài sản.





PHẦN 5

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Phát triển sản phẩm (Chiến lược, quỹ đất; bản đồ các dự án, danh sách dự án trọng điểm)
2. Trách nhiệm xã hội
3. Các giải thưởng đạt được.

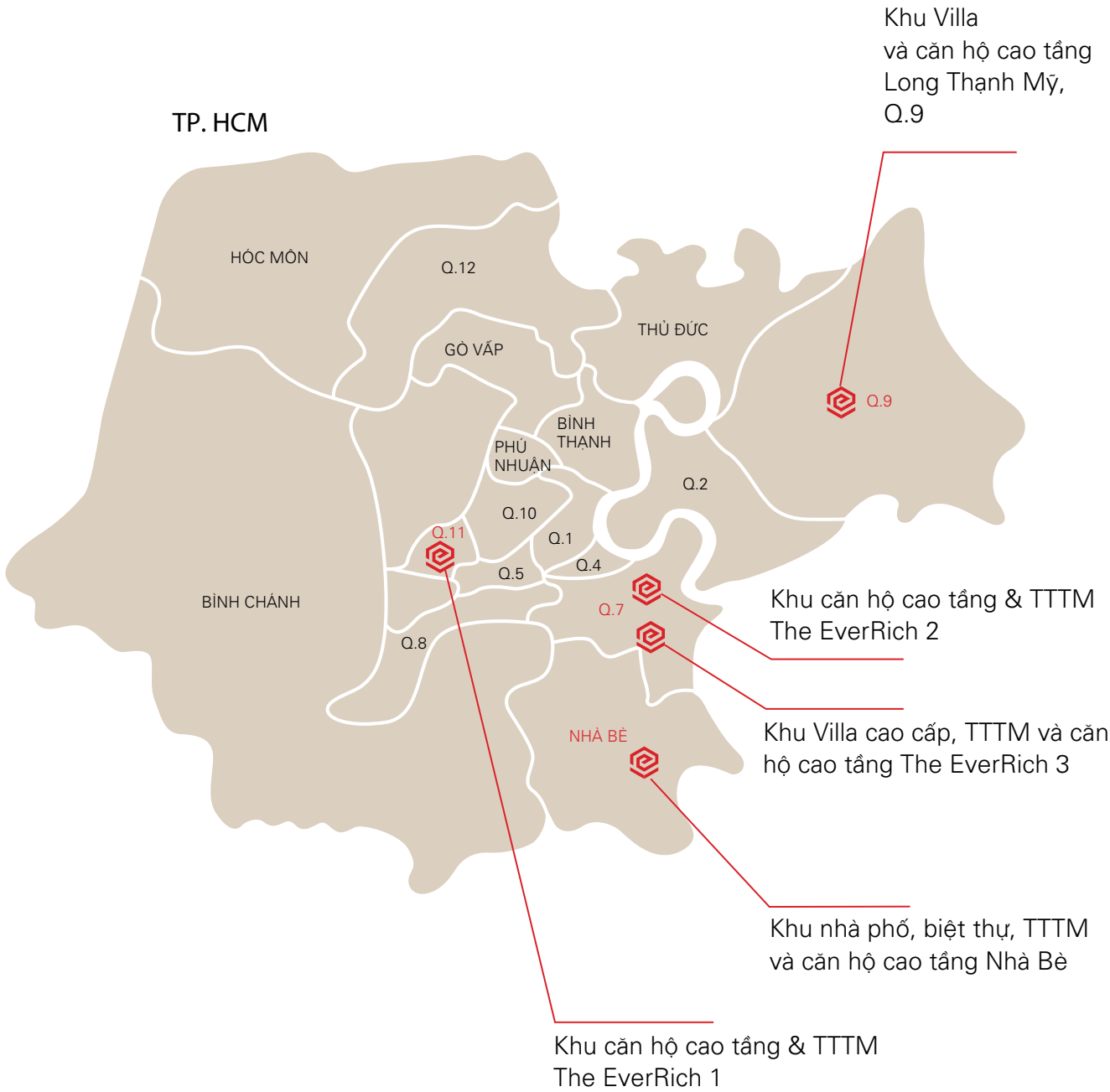
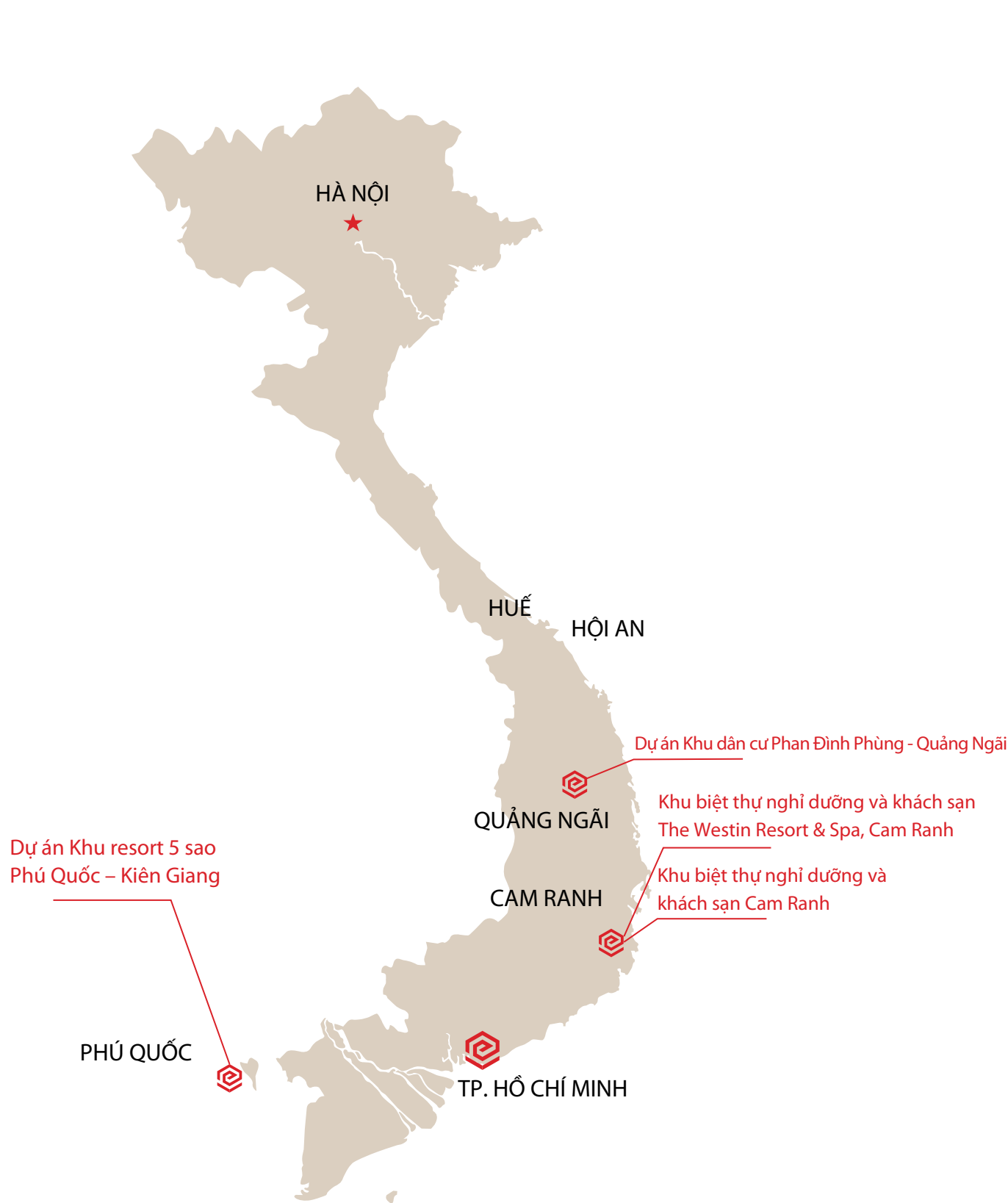


1. Thực hiện chiến lược đa dạng hóa sản phẩm gồm căn hộ, nhà phố, biệt thự, đất nền; phát triển bất động sản du lịch có chọn lọc tại các điểm du lịch biển nổi tiếng như Nha Trang, Phú Quốc.
2. Đối với bất động sản nhà ở, tăng cao tỷ trọng loại sản phẩm có diện tích nhỏ và vừa (từ 60m² – 90m²). Ngoài việc tiếp tục duy trì phát triển các sản phẩm cao cấp như thế mạnh của công ty, đẩy mạnh phát triển các sản phẩm trung cấp mà đặc biệt với các sản phẩm có diện tích nhỏ và vừa.
3. Đẩy mạnh việc hợp tác với các đối tác có sẵn quỹ đất sạch nhưng không có kinh nghiệm phát triển bất động sản để giảm nguồn vốn đầu tư, giảm thời gian của công tác giải phóng mặt bằng, tận dụng kinh nghiệm và thương hiệu của Phát Đạt để tăng hiệu quả hoạt động và lợi nhuận cho doanh nghiệp.
4. Nghiên cứu và tìm kiếm các phương án thiết kế, đầu tư và thi công hiện đại, hiệu quả nhằm đạt được mức chi phí xây dựng và đầu tư hợp lý nhất.

Danh mục	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất sạch (ha)	Tỷ lệ đất sạch (%)
ER1 - Quận 11, TPHCM	1,0	1,0	100,0%
ER2 - Quận 7, TPHCM	11,2	11,1	99,1%
ER3 - Quận 7, TPHCM	9,9	9,7	97,5%
ER4 - Nhà Bè, TPHCM	25,5	12,8	50,0%
Khu dân cư - Quận 9, TPHCM	15,0	4,6	30,7%
Phan Đình Phùng - Quảng Ngãi	15,4	15,4	100,0%
Westin Resort & Spa Cam Ranh - Khánh Hòa	25,6	25,6	100,0%
Cam Ranh Mờ Rộng - Khánh Hòa	112,0	112,0	100,0%
Phú Quốc - Kiên Giang	20,0	20,0	100,0%
Tổng	235,6	212,2	87,2%



BẢN ĐỒ DỰ ÁN
Project map



CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM
List of key projects



Khu TTTM và căn hộ cao tầng The EverRich 2



Khu Villa cao cấp, TTTM và căn hộ cao tầng
The EverRich 3

“Sống là cho,
đâu chỉ nhận
riêng mình”

Trong những năm qua, Phát Đạt luôn tích cực tham gia các hoạt động từ thiện xã hội. “Trái tim Phát Đạt” luôn đồng cảm, chia sẻ khó khăn với các hộ nghèo, đồng bào bị thiên tai, ươm mầm tạo điều kiện giúp thanh thiếu niên, trẻ em nghèo vượt khó tại nhiều tỉnh thành trong cả nước.

Chia sẻ tấm lòng với người nghèo, đồng bào bị thiên tai

Thiên tai bất ngờ ập đến khiến nhiều gia đình bỗng chốc trắng tay, cuộc sống trở nên khó khăn và thiếu thốn. Thấu hiểu và sẻ chia với những gia đình gặp hoàn cảnh không may, hằng năm, Phát Đạt đã trích kinh phí và gửi đến những hộ nghèo, đồng bào bị thiên tai, giúp họ ổn định cuộc sống và khôi phục kinh tế. Riêng năm 2013, Phát Đạt đã trích hơn 200 triệu đồng hỗ trợ đồng bào tỉnh Quảng Ngãi khắc phục hậu quả lũ lụt; chung vui đón Tết cùng huyện Nhà Bè (TP.HCM) và các hoạt động xã hội khác.



Và nhiều hoạt động xã hội khác

Hằng năm, Phát Đạt đều tham gia các hoạt động ý nghĩa của Hội Sinh viên, Đoàn Thanh Niên. Trong chiến dịch Xuân tình nguyện 2014 nhằm giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn có điều kiện vui đón Tết, Phát Đạt đã ủng hộ 50 triệu cho chiến dịch này.



Ươm mầm, tạo điều kiện cho trẻ em nghèo đến trường.

Hiện nay, tại một số huyện vùng sâu vùng xa, do điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, nhiều trẻ em nghèo đã phải bỏ học giữa chừng; nhiều ngôi trường, lớp học thiếu thốn điều kiện vật chất, trang thiết bị phục vụ dạy và học. Nhằm tạo điều kiện cho các em học sinh được tiếp sức đến trường, các thầy cô có đầy đủ phương tiện giảng dạy, năm qua, Phát Đạt đã đóng góp 100 triệu đồng cho Chương trình “Vì học sinh Trường Sa thân yêu” – Giai đoạn 2 nhằm xây dựng trường học trên Đảo Sinh Tồn (thuộc xã Sinh Tồn, huyện Trường Sa, tỉnh Khánh Hòa). Ngoài ra, Phát Đạt còn trao nhiều phần học bổng cho các học sinh nghèo hiếu học tại Quảng Ngãi, con em chiến sĩ Trường Sa...



CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC

Awards and Accolades



Giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất ba năm liên tiếp 2011, 2012, 2013

Đây là giải thưởng, do Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM, phối hợp với Báo Đầu tư Chứng khoán và Công ty Quản lý quỹ Dragon Capital tổ chức. Giải thưởng quy tụ 650 Báo cáo thường niên do các doanh nghiệp gửi về xét bình chọn. Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt đã vinh dự đón nhận giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất 3 năm liên tiếp năm 2011, năm 2012 và năm 2013.

Giải thưởng Sao vàng Đất Việt ba năm liên tiếp 2009, 2010, 2011

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.

Giải thưởng Top 10 Developers năm 2011

Giải thưởng nhằm ghi nhận, giới thiệu những đơn vị chủ đầu tư và công ty kiến trúc dẫn đầu trong khu vực, ghi nhận tầm quan trọng của các đơn vị này trong việc định hướng xã hội và ảnh hưởng đến môi trường xây dựng. Giải BCI Top 10 Awards là một sự kiện khu vực với sự tham gia của nhiều đại diện cấp cao trong giới đầu

tư bất động sản và xây dựng để vinh danh các đơn vị đầu tư bất động sản, xây dựng, kiến trúc xuất sắc ở HongKong SAR, Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thái Lan và Việt Nam...

Cúp vàng có Thương hiệu mạnh trong ngành Bất Động Sản năm 2009

Giải thưởng Thương hiệu mạnh do Cục Xúc tiến Thương mại (Bộ Công thương), Ban Biên tập và độc giả của Thời báo Kinh tế Việt Nam bình chọn và trao tặng. Giải thưởng được trao cho các doanh nghiệp Việt Nam có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển thương hiệu bền vững, nâng cao khả năng hội nhập kinh tế quốc tế.

Giải thưởng ngôi sao Bất Động Sản VN năm 2009

Cúp vàng thương hiệu mạnh trong ngành Xây dựng năm 2009

Bằng khen của UBND TP.HCM, UBND tỉnh Quảng Ngãi về hoạt động vì cộng đồng và các giải thưởng khác do nhà nước, các cơ quan, ban ngành, đoàn thể trao tặng ghi nhận những đóng góp cho xã hội.



PHẦN 6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



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:

<i>GCNĐKKD điều chỉnh số:</i>	<i>Ngày:</i>
4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Saparate financial statement

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên	
Bà Trần Thị Hường	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Thanh Tân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban	
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
Bà Nguyễn Ái Linh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
Ông Tạ Ngọc Thành	Thành viên	từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
Ông Bùi Trí Dũng	Thành viên	từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Hường	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2013
Ông Nguyễn Thanh Tân	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2013

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là

Ông Nguyễn Văn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính của Công ty cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập 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 báo cáo tài chính; và
- lập 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 áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc
Ngày 24 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 60822566/16352018

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty”) được lập ngày 24 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

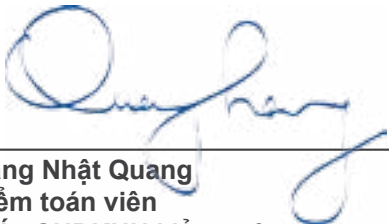
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Yoong Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số: 1891-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2014



Hàng Nhật Quang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số: 1772-2013-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.362.886.603.735	4.890.274.889.471
110	I. Tiền	4	7.433.287.158	10.053.967.997
111	1. Tiền		7.433.287.158	10.053.967.997
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		183.833.403.473	208.076.055.872
131	1. Phải thu khách hàng		97.804.117.163	129.063.965.312
132	2. Trả trước cho người bán	5	42.029.714.914	34.577.468.747
135	3. Các khoản phải thu khác	6	45.040.237.875	45.475.288.292
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.040.666.479)	(1.040.666.479)
140	III. Hàng tồn kho	7	5.164.363.122.900	4.667.318.042.719
141	1. Hàng tồn kho		5.164.363.122.900	4.667.318.042.719
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		7.256.790.204	4.826.822.883
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		195.199.893	277.121.407
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.680.676.467	16.932.618
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	24.1	5.369.613.844	3.941.808.858
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		11.300.000	590.960.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		295.079.511.687	296.997.143.641
220	I. Tài sản cố định		197.052.967.561	193.904.123.688
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	1.961.230.904	2.924.483.969
222	Nguyên giá		5.962.472.014	6.725.424.699
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.001.241.110)	(3.800.940.730)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	117.879.199.905	118.227.175.213
228	Nguyên giá		118.918.037.476	118.960.314.236
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(1.038.837.571)	(733.139.023)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	77.212.536.752	72.752.464.506
250	II. Đầu tư tài chính dài hạn	11	45.000.000.000	45.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		45.000.000.000	45.000.000.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		53.026.544.126	58.093.019.953
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.666.226.655	7.318.113.736
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.2	3.040.317.471	3.454.906.217
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.657.966.115.422	5.187.272.033.112

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.230.432.322.092	3.761.236.083.186
310	I. Nợ ngắn hạn		676.215.633.285	1.021.619.818.969
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	206.278.000.000	486.550.650.000
312	2. Phải trả người bán		30.223.309.182	9.088.687.467
313	3. Người mua trả tiền trước	15	308.310.392.186	267.876.024.854
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		114.710.000	204.867.045
315	5. Phải trả người lao động		1.195.976.577	1.470.026.405
316	6. Chi phí phải trả	16	98.696.163.885	231.788.090.699
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	23.032.322.261	15.522.500.694
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.364.759.194	9.118.971.805
330	II. Nợ dài hạn		3.554.216.688.807	2.739.616.264.217
333	1. Phải trả dài hạn khác	18	986.903.038.807	454.425.264.217
334	2. Vay và nợ dài hạn	19	2.567.313.650.000	2.285.191.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.427.533.793.330	1.426.035.949.926
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	1.427.533.793.330	1.426.035.949.926
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư và phát triển		48.742.334.076	48.742.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		24.371.250.000	24.371.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		40.420.209.254	38.922.365.850
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.657.966.115.422	5.187.272.033.112

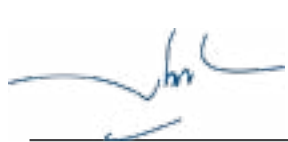

Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập
Ngày 24 tháng 3 năm 2014


Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
				VND
				Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	39.618.336.303	104.439.839.470
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(12.033.494.192)	(61.137.868.624)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		27.584.842.111	43.301.970.846
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		69.420.514	200.693.077
22	5. Chi phí tài chính		(1.550.833.334)	(3.894.869.221)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.550.833.334)	(3.894.869.221)
24	6. Chi phí bán hàng		(6.199.728.687)	(7.268.223.913)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(21.439.636.296)	(29.167.929.952)
30	8. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.535.935.692)	3.171.640.837
31	9. Thu nhập khác	23	5.608.895.614	3.689.861.084
32	10. Chi phí khác	23	(208.014.378)	(407.964.497)
40	11. Lợi nhuận khác	23	5.400.881.236	3.281.896.587
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		3.864.945.544	6.453.537.424
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(1.108.513.394)	(1.075.413.230)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.2	(414.588.746)	(440.485.801)
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		2.341.843.404	4.937.638.393
70	16. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.3	18	38


Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập


Ngô Thúy Vân
Kê toán trưởng


Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
				VND
				Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		3.864.945.544	6.453.537.424
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản	8,9	1.232.607.956	1.597.941.736
03	Trích lập dự phòng		-	288.341.316
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(69.420.514)	(18.557.555.974)
06	Chi phí lãi vay		1.550.833.334	3.894.869.221
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.578.966.320	(6.322.866.277)
09	Giảm các khoản phải thu		23.158.568.550	91.488.777.809
10	Tăng hàng tồn kho		(63.779.508.413)	(192.950.786.316)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(16.234.179.036)	(35.045.518.558)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		4.812.429.012	(2.340.531.855)
13	Tiền lãi vay đã trả		(4.983.145.000)	(205.643.701.640)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.1	(2.536.318.380)	(3.328.242.681)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		70.105.949.647	89.198.710.531
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(18.129.515.121)	(45.703.926.444)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.006.752.421)	(310.648.085.431)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(3.533.348.932)	(8.737.591.996)
22	Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư		-	895.375.536
27	Lãi tiền gửi nhận được		69.420.514	200.692.607
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.463.928.418)	(7.641.523.853)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		19.850.000.000	358.848.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(18.000.000.000)	(88.404.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.850.000.000	270.444.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

		VND		
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Giảm tiền thuần trong năm		(2.620.680.839)	(47.845.609.284)
60	Tiền đầu năm		10.053.967.997	57.899.577.281
70	Tiền cuối năm	4	7.433.287.158	10.053.967.997



Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập
Ngày 24 tháng 3 năm 2014



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

<i>GCNĐKKD điều chỉnh số:</i>	<i>Ngày:</i>
4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 2 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 6 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	4 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	4 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 9 năm 2010
Điều chỉnh lần 15	22 tháng 10 năm 2010
Điều chỉnh lần 16	3 tháng 11 năm 2010
Điều chỉnh lần 17	28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần 18	11 tháng 8 năm 2011
Điều chỉnh lần 19	22 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần 20	16 tháng 5 năm 2012
Điều chỉnh lần 21	15 tháng 8 năm 2012

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 73 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 91).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với các Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

3.2 Tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

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

- Giá thành bao gồm:
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn và có thời hạn;
 - Chi phí xây dựng; và
 - Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuê 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 năm tài chính 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 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và

các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

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 và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 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.

3.12 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

► Quỹ dự phòng tài chính

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

► Quỹ đầu tư và phát triển

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

► Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.14 Thông tin theo bộ phận

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

3.16 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 cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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 hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm tài chính.

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào 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 này 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.

3.17 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	88.861.189	31.884.036
Tiền gửi ngân hàng	7.344.425.969	10.022.083.961
TỔNG CỘNG	7.433.287.158	10.053.967.997

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán thể hiện các khoản ứng trước không tính lãi suất cho các nhà thầu xây dựng các dự án của Công ty, chủ yếu cho dự án The EverRich 2 và The EverRich 3.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm	VNĐ
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	43.500.000.000	43.500.000.000	
Khác	1.540.237.875	1.975.288.292	
TỔNG CỘNG	45.040.237.875	45.475.288.292	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.040.666.479)	(1.040.666.479)	
GIÁ TRỊ THUẦN	43.999.571.396	44.434.621.813	

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm	VNĐ
Bất động sản (*)	5.163.865.493.460	4.666.798.296.415	
Hàng hóa	497.629.440	519.746.304	
TỔNG CỘNG	5.164.363.122.900	4.667.318.042.719	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	3.367.607.951.688	2.945.986.822.935
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.489.993.229.159	1.414.697.671.392
Dự án Nhà Bè (iii)	225.477.448.977	225.326.938.452
Dự án Long Thạnh Mỹ (iv)	80.786.863.636	80.786.863.636
TỔNG CỘNG	5.163.865.493.460	4.666.798.296.415

Quyền sử dụng đất của dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 14 và 19). Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đang triển khai đã được vốn hóa trong năm là 420.046.312.269 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012: 466.863.927.130 VNĐ).

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi tiết của các dự án bất động sản đang triển khai vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

(i) Dự án The EverRich 2

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

(ii) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20 tháng 6 năm 2011, Công ty đã hoàn tất việc xây dựng và khánh thành đưa vào sử dụng cầu Phú Thuận nối liền Dự án The EverRich 3 với Khu Trung tâm của Phú Mỹ Hưng. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các lô đất nền của khu biệt thự đã được hoàn thành và sẵn sàng cho việc xây dựng và bán căn biệt thự.

(iii) Dự án Nhà Bè

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

(iv) Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất.

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	860.000.000	2.898.786.979	2.966.637.720	6.725.424.699
Phân loại lại	-	(762.952.685)	-	(762.952.685)
Số cuối năm	860.000.000	2.135.834.294	2.966.637.720	5.962.472.014
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	1.798.800.434	32.000.000	1.830.800.434
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(171.815.074)	(2.380.519.233)	(1.248.606.423)	(3.800.940.730)
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(363.209.696)	(489.106.296)	(886.715.996)
Phân loại lại	-	686.415.616	-	686.415.616
Số cuối năm	(206.215.078)	(2.057.313.313)	(1.737.712.719)	(4.001.241.110)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	688.184.926	518.267.746	1.718.031.297	2.924.483.969
Số cuối năm	653.784.922	78.520.981	1.228.925.001	1.961.230.904

Trong năm, Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 sang chi phí trả trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	118.199.556.440	760.757.796	118.960.314.236
Phân loại lại	-	(42.276.760)	(42.276.760)
Số cuối năm	118.199.556.440	718.481.036	118.918.037.476
Trong đó:			
Đã khấu trừ hết	-	17.276.760	17.276.760
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(319.460.035)	(413.678.988)	(733.139.023)
Khấu trừ trong năm	(103.608.660)	(242.283.300)	(345.891.960)
Phân loại lại	-	40.193.412	40.193.412
Số cuối năm	(423.068.695)	(615.768.876)	(1.038.837.571)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	117.880.096.405	347.078.808	118.227.175.213
Số cuối năm	117.776.487.745	102.712.160	117.879.199.905

Trong năm, Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 sang chi phí trả trước.

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

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	43.357.353.945	38.918.402.449
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.505.188.000
Khác	3.349.994.807	3.328.874.057
TỔNG CỘNG	77.212.536.752	72.752.464.506

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế và tư vấn của dự án đã được vốn hóa trong năm là 926.723.314 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012: 464.346.366 VNĐ).

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	%	Số tiền VNĐ	%	Số tiền VNĐ
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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.184.016.245	1.727.638.546
Chi phí nhà mẫu	897.979.376	4.602.227.350
Chi phí quảng cáo trả trước	213.272.888	836.858.809
Chi phí khác	370.958.146	151.389.031
TỔNG CỘNG	2.666.226.655	7.318.113.736

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	194.278.000.000	468.550.650.000
Vay từ ngân hàng (*)	12.000.000.000	18.000.000.000
TỔNG CỘNG	206.278.000.000	486.550.650.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

(*) Đây là khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á theo giấy nhận nợ số 04H3519/12 ngày 30 tháng 12 năm 2013 nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2. Khoản vay này chịu lãi suất là 15%/năm và có thời hạn vay đến ngày 25 tháng 12 năm 2014. 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.

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 và các hợp đồng góp vốn của dự án The EverRich 3.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả cho các dự án	92.258.863.885	99.115.131.313
Chi phí lãi vay	6.053.300.000	132.218.011.043
Các khoản khác	384.000.000	454.948.343
TỔNG CỘNG	98.696.163.885	231.788.090.699

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo trì nhận trước của dự án The EverRich 1	15.555.336.089	15.195.708.157
Khác	7.476.986.172	326.792.537
TỔNG CỘNG	23.032.322.261	15.522.500.694

18. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi phải trả	712.555.563.960	168.850.129.000
Nhận ký quỹ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”) (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Tiền cọc nhận được từ khách hàng	4.347.474.847	15.575.135.217
TỔNG CỘNG	986.903.038.807	454.425.264.217

(*) Vào ngày 8 tháng 8 năm 2011, Công ty đã ký kết HĐHTKD có thời hạn 3 năm với tổng giá trị là 300.000.000.000 VNĐ với Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm (“Toàn Tâm”) liên quan đến việc phát triển 484 căn hộ ở Lô E và Lô L thuộc dự án The EverRich 2 (“các căn hộ”). Theo Phụ lục HĐHTKD ngày 15 tháng 10 năm 2013, HĐHTKD được gia hạn đến ngày 14 tháng 9 năm 2016 và Toàn Tâm có thể:

a. nhận lại phần đầu tư ban đầu và phần lợi nhuận được xác định theo mức lãi suất bằng với lãi suất thực tế khoản vay trung hạn được công bố bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á tại ngày đáo hạn; hoặc

b. chuyển đổi thành quyền mua căn hộ với mức giá bằng 80% giá bán được công bố bởi Công ty.

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư của HĐHTKD này là 270.000.000.000 VNĐ.

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành (i)	2.136.722.650.000	2.136.722.650.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	624.869.000.000	617.019.000.000
TỔNG CỘNG	2.761.591.650.000	2.753.741.650.000
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	194.278.000.000	468.550.650.000
Nợ dài hạn	2.567.313.650.000	2.285.191.000.000

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 2013 như sau:

Trái chủ	Giá trị VNĐ	Mệnh giá VNĐ/trái phiếu	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	270.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 25 tháng 1 năm 2016	15%
	255.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 20 tháng 2 năm 2016	15%
	70.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	15%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	340.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 21 tháng 4 năm 2016	15%
	250.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 30 tháng 5 năm 2016	15%
Công ty Cổ phần Trường Phát Lộc	232.000.000.000	1.000.000.000	Ngày 15 tháng 7 năm 2016	15%
	99.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 12 tháng 3 năm 2016	15%
	200.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2016	15%
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Quản lý Toàn Tâm	50.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 29 tháng 2 năm 2016	15%
	40.722.650.000	2.000.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2015	15%
Công ty TNHH Bất Động Sản Xuân Thành	330.000.000.000	2.000.000.000	Ngày 12 tháng 3 năm 2017	15%
TỔNG CỘNG	2.136.722.650.000			

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

ii. Vay dài hạn từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Công ty tại đường Đào Trí, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh 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 và tài trợ vốn lưu động của Công ty. Chi tiết của các khoản vay này như sau:

Hợp đồng vay	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất
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 hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
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 hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
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 hàng quý bắt đầu kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
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 hàng quý bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2013	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
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 hàng quý bắt đầu kể từ ngày 13 tháng 4 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3510/12 ngày 19 tháng 1 năm 2012	44.175.000.000	3 năm kể từ ngày 19 tháng 1 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 19 tháng 4 năm 2014	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
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 hàng quý bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2012	15%/năm từ ngày 2 tháng 5 năm 2012
Hợp đồng vay số H3519/12 ngày 22 tháng 8 năm 2012	21.023.000.000	5 năm kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2012 và hoàn trả hàng quý bắt đầu kể từ ngày 22 tháng 8 năm 2015	15%/năm từ ngày 22 tháng 8 năm 2012
TỔNG CỘNG	624.869.000.000		
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	194.278.000.000		

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	34.896.727.457	1.422.010.311.533
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.937.638.393	4.937.638.393
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(912.000.000)	(912.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.922.365.850	1.426.035.949.926
Năm nay:						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.922.365.850	1.426.035.949.926
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.341.843.404	2.341.843.404
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(844.000.000)	(844.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	40.420.209.254	1.427.533.793.330

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 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 Cổ phiếu phổ thông	130.200.000	130.200.000

20.3 Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	2.341.843.404	4.937.638.393
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	130.200.000	130.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ) (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	18	38

Công ty không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc năm tài chính.

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.618.336.303	3.108.492.321
Doanh thu bán bất động sản	-	68.956.050.818
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	32.375.296.331
TỔNG CỘNG	39.618.336.303	104.439.839.470

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	12.033.494.192	259.492.216
Giá vốn bất động sản	-	46.889.900.486
Giá vốn bất động sản đầu tư	-	13.988.475.922
TỔNG CỘNG	12.033.494.192	61.137.868.624

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	5.608.895.614	3.689.861.084
Các khoản tiền phạt hợp đồng nhận được	5.313.593.345	2.946.562.375
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	-	54.545.455
Khác	295.302.269	688.753.254
Chi phí khác	(208.014.378)	(407.964.497)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	-	(84.502.497)
Khác	(208.014.378)	(323.462.000)
Giá trị thuần	5.400.881.236	3.281.896.587

24. 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.

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 báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.1 Thuế TNDN hiện hành

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.864.945.544	6.453.537.424
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	569.108.030	252.396.687
Thu nhập chịu thuế đã điều chỉnh trước khi chuyển lỗ	4.434.053.574	6.705.934.111
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản năm trước chuyển sang	-	(1.761.943.203)
Thu nhập chịu thuế ước tính sau khi chuyển lỗ	4.434.053.574	4.943.990.908
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	1.108.513.394	1.235.997.727
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	-	(160.584.497)
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	1.108.513.394	1.075.413.230
Thuế TNDN phải thu đầu năm	(3.941.808.858)	(1.688.979.407)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(2.536.318.380)	(3.328.242.681)
Thuế TNDN phải thu cuối năm	(5.369.613.844)	(3.941.808.858)

24.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau	3.040.317.471	3.454.906.217	(414.588.746)	(440.485.801)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	3.040.317.471	3.454.906.217		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(414.588.746)	(440.485.801)

Công ty được phép cản trừ các khoản lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau phát sinh từ hoạt động bất động sản với thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong vòng 5 (năm) năm kể từ năm phát sinh khoản lỗ này. Vào ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có khoản lỗ tính thuế phát sinh từ năm tài chính trước là 13.819.624.867 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 13.819.624.867 VNĐ) có thể sử dụng để cản trừ với thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong tương lai. Trong năm 2013, Công ty không phát sinh lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản nên Công ty chưa cản trừ khoản lỗ lũy kế này. Tuy nhiên, do thuế suất thuế TNDN sẽ thay đổi từ năm 2014 nên chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ khoản lỗ lũy kế này cũng thay đổi tương ứng.

25. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ

	Số năm nay	Số năm trước
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	612.000.000	573.600.000
Ban Tổng Giám Đốc		
Lương và thưởng	2.654.425.000	5.054.832.500
TỔNG CỘNG	3.266.425.000	5.628.432.500

27. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 329.795.275.200 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2012: 230.396.924.475 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 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 cho vay, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt 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:

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và năm 2012.

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 2% thì chi phí lãi vay của Công ty sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 50.262.554.898 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 53.927.854.655 VNĐ). Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ này của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Công ty nên phần lớn được vốn hóa vào giá trị các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm:

- ▶ chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án và
- ▶ giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi dự án nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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 được chiết khấu:

	Bất cứ lúc nào	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng đến 12 tháng	Từ trên 1 năm đến 2 năm	Từ trên 2 năm đến 3 năm	Từ trên 3 năm đến 5 năm	Tổng cộng
Số cuối năm							
Vay và nợ	-	28.197.000.000	178.081.000.000	351.656.000.000	78.935.000.000	-	636.869.000.000
Trái phiếu phát hành	-	-	-	360.722.650.000	1.446.000.000.000	330.000.000.000	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	-	30.223.309.182	-	-	-	-	30.223.309.182
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.219.698.209	812.624.052	-	-	-	-	23.032.322.261
Chi phí phải trả	-	98.696.163.885	-	-	-	-	98.696.163.885
Phải trả dài hạn khác	-	-	-	13.893.236.354	349.181.055.847	619.481.271.759	982.555.563.960
TỔNG CỘNG	22.219.698.209	157.929.097.119	178.081.000.000	726.271.886.354	1.874.116.055.847	949.481.271.759	3.908.099.009.288
Số đầu năm							
Vay và nợ	-	-	18.000.000.000	-	239.147.000.000	377.872.000.000	635.019.000.000
Trái phiếu phát hành	-	235.722.650.000	125.000.000.000	1.446.000.000.000	330.000.000.000	-	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	-	9.088.687.467	-	-	-	-	9.088.687.467
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.195.708.157	326.792.537	-	-	-	-	15.522.500.694
Chi phí phải trả	-	215.354.756.699	16.433.334.000	-	-	-	231.788.090.699
Phải trả dài hạn khác	-	-	-	400.741.518.000	38.108.611.000	-	438.850.129.000
TỔNG CỘNG	15.195.708.157	460.492.886.703	159.433.334.000	1.846.741.518.000	607.255.611.000	377.872.000.000	3.466.991.057.860

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

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:

VNĐ

Giá trị ghi sổ					
Số cuối năm		Số đầu năm		Giá trị hợp lý	
Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính					
Phải thu khách hàng	97.804.117.163	-	129.063.965.312	-	97.804.117.163
Phải thu khác	45.040.237.875	(1.040.666.479)	45.475.288.292	(1.040.666.479)	43.999.571.396
Tiền	7.433.287.158	-	10.053.967.997	-	7.433.287.158
TỔNG CỘNG	150.277.642.196	(1.040.666.479)	184.593.221.601	(1.040.666.479)	149.236.975.717
					183.552.555.122

VNĐ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay và nợ	636.869.000.000	635.019.000.000	636.869.000.000	635.019.000.000
Trái phiếu phát hành	2.136.722.650.000	2.136.722.650.000	2.136.722.650.000	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	30.223.309.182	9.088.687.467	30.223.309.182	9.088.687.467
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.032.322.261	15.522.500.694	23.032.322.261	15.522.500.694
Chi phí phải trả	98.696.163.885	231.788.090.699	98.696.163.885	231.788.090.699
Phải trả dài hạn khác	982.555.563.960	438.850.129.000	982.555.563.960	438.850.129.000
TỔNG CỘNG	3.908.099.009.288	3.466.991.057.860	3.908.099.009.288	3.466.991.057.860

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

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ và các nợ phải trả tài chính khác gần bằng với giá trị sổ sách của các khoản mục này dựa vào lãi suất thị trường mà các nợ phải trả tài chính này đang gánh chịu.

30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập

Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2014



PHATDAT

CORPORATION

Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

422 Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: 84 8 3773 2222 - Fax: 84 8 3773 8908

www.phatdat.com.vn - info@phatdat.com.vn

Mã chứng khoán: PDR - HoSE