



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
Chín Tháng Đầu Năm 2010**

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

Báo cáo của Hội đồng Quản trị

và

Các Báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 30 tháng 9 năm 2010
và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 30

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2010.

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655

Điều chỉnh lần 1

Điều chỉnh lần 2

Điều chỉnh lần 3

Điều chỉnh lần 4

Điều chỉnh lần 5

Điều chỉnh lần 6

Điều chỉnh lần 7

Điều chỉnh lần 8

Điều chỉnh lần 9

Điều chỉnh lần 10

11 tháng 12 năm 2004

16 tháng 11 năm 2005

11 tháng 07 năm 2006

19 tháng 12 năm 2006

23 tháng 04 năm 2007

24 tháng 05 năm 2007

29 tháng 11 năm 2007

23 tháng 01 năm 2008

29 tháng 02 năm 2008

29 tháng 06 năm 2009

0303493756

Điều chỉnh lần 11

Điều chỉnh lần 12

Điều chỉnh lần 13

Điều chỉnh lần 14

27 tháng 08 năm 2009

04 tháng 12 năm 2009

04 tháng 05 năm 2010

13 tháng 09 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 đăng ký tại Lầu 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi ("PĐQN"), một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 3 tháng 12 năm 2008. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty nắm giữ 95,24% vốn cổ phần của PĐQN.

Hoạt động chính của PĐQN là kinh doanh mua bán bất động sản; kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch và spa; dịch vụ du lịch. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, PĐQN vẫn đang trong giai đoạn trước hoạt động.

Ngoài ra, Công ty còn có khoản cam kết đầu tư với số tiền 158.400.000.000 VNĐ (tương đương 48% vốn điều lệ) vào Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD"), một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty chưa góp vốn vào PĐAD.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009</i>
Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế trong kỳ	164.273.388.127	(7.963.315.725)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào cuối kỳ	189.454.559.116	1.990.165.399
Cổ tức đã trả trong kỳ	(104.160.000.000)	-

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên	
Ông Đoàn Việt Đại Từ	Thành viên	
Bà Trần Thị Hương	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2010

SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN CHÍN THÁNG NĂM 2010

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán chín tháng đầu năm 2010 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NIÊN ĐỘ CHÍN THÁNG NĂM 2010

Ban Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 này, Ban Giám đốc Nhóm Công ty cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010; và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Nhóm Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHÍN THÁNG ĐẦU NĂM 2010

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị: 



Nguyễn Văn Đạt
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 10 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.150.037.520.296	3.334.823.703.278
110	<i>I. Tiền</i>	4	4.236.500.968	8.434.627.090
130	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		137.411.717.402	23.634.825.058
131	1. Phải thu khách hàng	5a	83.478.762.024	9.954.094.002
132	2. Trả trước cho người bán	5b	45.865.674.138	13.256.414.890
135	3. Các khoản phải thu khác		8.732.606.403	1.089.641.329
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(665.325.163)	(665.325.163)
140	<i>III. Hàng tồn kho</i>	6	2.984.313.995.518	3.301.425.851.130
150	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		24.075.306.408	1.328.400.000
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.049.254.824	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		18.701.776.102	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		1.324.275.482	1.328.400.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		420.457.936.922	406.912.423.894
220	<i>I. Tài sản cố định</i>		306.737.038.581	291.608.261.688
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	6.813.434.601	6.164.155.428
222	Nguyên giá		11.378.461.684	9.535.823.391
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.565.027.083)	(3.371.667.963)
227	2. Tài sản cố định vô hình	8	225.722.684.746	227.443.376.806
228	Nguyên giá		227.701.572.331	227.651.679.031
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(1.978.887.585)	(208.302.225)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	74.200.919.234	58.000.729.454
240	<i>II. Bất động sản đầu tư</i>	10	57.603.019.164	58.480.222.506
241	1. Nguyên giá		58.480.222.506	58.480.222.506
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(877.203.342)	-
260	<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>		56.117.879.177	56.823.939.700
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		8.797.879.177	1.495.739.700
268	2. Tài sản dài hạn khác	11	47.320.000.000	55.328.200.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.570.495.457.218	3.741.736.127.172

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.041.841.550.466	2.268.195.608.547
310	I. Nợ ngắn hạn		588.477.212.254	1.840.772.864.024
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	12	386.225.810.000	767.689.238.642
312	2. Phải trả người bán		12.894.396.187	15.142.845.486
313	3. Người mua trả tiền trước	13	29.058.334.120	886.560.591.166
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	61.472.102.549	40.817.345.136
315	5. Phải trả người lao động			493.039.000
316	6. Chi phí phải trả	15	38.555.665.280	115.036.548.040
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	57.156.629.000	14.978.833.818
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.1	3.114.275.118	54.422.736
330	II. Nợ dài hạn		1.453.364.338.212	427.422.744.523
331	1. Phải trả dài hạn người bán	17	48.024.000.000	134.392.760.000
333	2. Phải trả dài hạn khác	18	10.467.044.157	27.030.839.559
334	3. Vay và nợ dài hạn	19	1.394.416.394.055	265.521.619.964
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		456.900.000	477.525.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	1.527.246.143.192	1.472.050.791.230
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.527.246.143.192	1.472.050.791.230
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.861.334.076	1.213.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		7.930.250.000	606.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		189.454.559.116	156.231.207.154
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ		1.407.763.560	1.489.727.395
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.570.495.457.218	3.741.736.127.172



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2010


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010

Mã số	CHỈ TIÊU	T.M	QUÝ 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm 2010	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2009
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	124,040,876,114	453,345,481	1,088,988,150,980	1,477,659,060
02	2. Các khoản giảm trừ		0			
10	3. Doanh thu thuần	23	124,040,876,114	453,345,481	1,088,988,150,980	1,477,659,060
11	4. Giá vốn hàng bán		(101,439,165,689)		(833,752,207,723)	
20	5. Lợi nhuận gộp		22,601,710,425	453,345,481	255,235,943,257	1,477,659,060
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		118,234,054	91,438,064	219,642,052	227,470,511
22	7. Chi phí tài chính	24	(1,077,877,165)		(3,085,831,956)	(36,263,125)
	- Trong đó: Chi phí lãi vay		0		0	
24	8. Chi phí bán hàng		(4,451,013,457)	(296,683,497)	(7,843,192,677)	(635,415,075)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(8,571,799,684)	(4,452,279,073)	(22,849,187,487)	(10,474,164,962)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		8,619,254,173	(4,204,179,025)	221,677,373,189	(9,440,713,591)
31	11. Thu nhập khác		881,055,116	758,561,621	1,348,267,748	1,477,397,866
32	12. Chi phí khác		(1,074,539,405)		(2,862,554,671)	
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(193,484,289)	758,561,621	(1,514,286,923)	1,477,397,866
50	15. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		8,425,769,884	(3,445,617,404)	220,163,086,266	(7,963,315,725)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(2,453,341,192)		(55,889,698,139)	
52	17. Thuế TNDN hoãn lại	25.2				
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		5,972,428,692	(3,445,617,404)	164,273,388,127	(7,963,315,725)



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng

Ngày 30 tháng 10 năm 2010

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2010

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		220.163.086.266	(7.963.315.725)
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	7, 8	3.841.147.822	1.007.800.150
05	Lãi tiền gửi		(219.642.052)	(227.470.511)
06	Chi phí lãi vay	22	2.248.120.165	
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		226.032.712.201	(7.182.986.086)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(132.109.309.002)	116.744.161.683
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		400.297.042.607	(200.000.084.915)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.007.052.451.293)	(457.993.204.347)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		(11.351.394.301)	4.149.108.829
13	Tiền lãi vay đã trả		(94.079.571.427)	(80.385.249.150)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(25.890.634.980)	(2.398.503.856)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		7.642.965.074	(12.458.244.278)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.940.147.618)	(395.835.455)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(638.450.788.739)	(639.920.837.575)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(9.238.324.884)	(24.053.244.381)
27	Lãi tiền gửi nhận được		219.642.052	(227.470.511)
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(9.018.682.832)	(23.825.773.870)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		1.534.210.774.019	733.165.888.692
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(786.779.428.570)	(73.800.000.000)
37	Cổ tức đã trả cho các chủ sở hữu	20.1	(104.160.000.000)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		643.271.345.449	659.365.888.692

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.198.126.122)	(4.380.722.753)
60	Tiền đầu năm		8.434.627.090	5.098.521.826
70	Tiền cuối năm	4	4.236.500.968	717.799.073



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Nhóm Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") và Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi ("PĐQN").

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:

Ngày:

4103002655	
Điều chỉnh lần 1	11 tháng 12 năm 2004
Điều chỉnh lần 2	16 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần 3	11 tháng 07 năm 2006
Điều chỉnh lần 4	19 tháng 12 năm 2006
Điều chỉnh lần 5	23 tháng 04 năm 2007
Điều chỉnh lần 6	24 tháng 05 năm 2007
Điều chỉnh lần 7	29 tháng 11 năm 2007
Điều chỉnh lần 8	23 tháng 01 năm 2008
Điều chỉnh lần 9	29 tháng 02 năm 2008
Điều chỉnh lần 10	29 tháng 06 năm 2009
0303493756	
Điều chỉnh lần 11	27 tháng 08 năm 2009
Điều chỉnh lần 12	04 tháng 12 năm 2009
Điều chỉnh lần 13	04 tháng 05 năm 2010
Điều chỉnh lần 14	13 tháng 09 năm 2010

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Lầu 6, Hùng Vương Plaza, 126 Hùng Vương, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng công nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 là 119 người (31 tháng 12 năm 2009: 67).

PĐQN là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4300398188 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 3 tháng 12 năm 2008. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty nắm giữ 95,24% vốn cổ phần của PĐQN.

Hoạt động chính của PĐQN là kinh doanh mua bán bất động sản; kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch và spa; dịch vụ du lịch. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, PĐQN vẫn đang trong giai đoạn trước hoạt động.

Ngoài ra, Công ty còn có khoản cam kết đầu tư với số tiền 158.400.000.000 VNĐ (tương đương 48% vốn điều lệ) vào Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PĐAD"), một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 6 năm 2009. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty chưa góp vốn vào PĐAD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 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 hợp nhất chín tháng đầu năm 2010, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư này yêu cầu công bố thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính trong các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010. Thông tư sẽ này được áp dụng kể từ năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc Nhóm Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trong tương lai.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất các báo cáo tài chính chín tháng đầu năm 2010*

Báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 bao gồm các báo cáo tài chính chín tháng đầu năm 2010 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("công ty mẹ") và PĐQN ("công ty con") vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày. Các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 của công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với công ty mẹ theo các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa công ty con và công ty mẹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất các báo cáo tài chính chín tháng đầu năm 2010 (tiếp theo)

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

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

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi công ty mẹ và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 và cũng được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất chín tháng đầu năm 2010. Việc mua lại phần lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mở rộng quyền sở hữu của công ty mẹ, theo đó, phần chênh lệch giữa giá mua và giá trị sổ sách của phần được mua trong tài sản thuần được ghi nhận như khoản lợi thể thương mại.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán

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

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố và thay đổi này đã làm tăng tổng nợ phải trả của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 là 3.114.275.118 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 54.422.736 VNĐ) và làm giảm tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng.

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010.

Các quyền sử dụng đất

Các quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của các quyền sử dụng đất đã được Nhóm 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	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ (tiếp theo)

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	50 năm
---------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010.

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.13 Trích lập trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn một năm với mức trích lập bằng một nửa tháng lương của lương bình quân chín tháng gần nhất cho mỗi năm làm việc tới thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm Xã hội và các hướng dẫn liên quan. Bất cứ sự thay đổi nào trên tài khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của chín tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010.

3.14 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của 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.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Đồng Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê

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

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

Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 khi phát sinh.

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	30 tháng 9 năm 2010	VND 31 tháng 12 năm 2009
Tiền mặt	324.681.514	337.138.584
Tiền gửi ngân hàng	3.911.819.454	8.097.488.506
TỔNG CỘNG	<u>4.236.500.968</u>	<u>8.434.627.090</u>

5a PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Các khoản phải thu của khách hàng chủ yếu thể hiện phần còn lại Công ty sẽ thu khi giao giấy chứng nhận Quyền sở hữu căn hộ của Dự án The EverRich I cho khách hàng.

5b TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

6. HÀNG TỒN KHO

	30 tháng 9 năm 2010	VND 31 tháng 12 năm 2009
Bất động sản (*)	2.983.753.701.630	3.300.865.557.242
Hàng hóa	560.293.888	560.293.888
TỔNG CỘNG	<u>2.984.313.995.518</u>	<u>3.301.425.851.130</u>

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

	30 tháng 9 năm 2010	VND 31 tháng 12 năm 2009
Dự án The Everrich I	132.831.259.872	873.348.237.224
Dự án The Everrich II	1.451.209.426.234	1.131.314.735.513
Dự án The Everrich III	1.109.654.094.026	1.082.643.634.505
Dự án Nhà Bè	214.744.057.862	138.250.450.000
Dự án Long Thạnh Mỹ	75.314.863.636	75.308.500.000
TỔNG CỘNG	<u>2.983.753.701.630</u>	<u>3.300.865.557.242</u>

Quyền sử dụng đất của các dự án The Everrich I và The Everrich II đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 12 và 19).

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong kỳ là 82.977.054.773 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009; 101.038.304.733 VNĐ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

6. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

(i) Dự án The Everrich I

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Nhóm Công ty đã bàn giao toàn bộ các căn hộ cho khách hàng, ngoại trừ 14 căn penthouse dự kiến sẽ được bán cuối Quý IV năm 2010.

(ii) Dự án The Everrich II

Dự án này tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, dự án này đã thi công hoàn thành phần móng cọc của giai đoạn 1 gồm các khối A, B, C, D và trong giai đoạn hoàn tất thủ tục hoàn công hạng mục này. Ngoài ra, khu nhà mẫu và văn phòng dịch vụ quản lý đã hoàn thành và đưa vào hoạt động từ ngày 18 tháng 09 năm 2010.

(iii) Dự án The Everrich III

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, thiết kế, san lấp mặt bằng và Nhóm Công ty đã bồi thường tổng cộng khoảng 74% diện tích của toàn bộ dự án. Nhóm Công ty đang trong quá trình xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của các cơ quan có thẩm quyền.

(iv) Dự án Nhà Bè

Dự án này tọa lạc tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

(v) Dự án Long Thạnh Mỹ

Dự án này tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất và Nhóm Công ty đang trong quá trình xin sự phê duyệt quy hoạch chi tiết từ các cơ quan có thẩm quyền.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
	VNĐ			
Nguyên giá:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	860.000.000	1.835.866.581	6.839.956.810	9.535.823.391
Mua mới trong kỳ	-	832.657.384	1.009.980.909	1.842.638.293
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	860.000.000	2.668.523.965	7.849.937.719	11.378.461.684
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	(68.615.062)	(1.341.645.062)	(1.961.407.839)	(3.371.667.963)
Phân loại lại	-	436.554.195	(436.554.195)	-
Khấu hao trong kỳ	(25.800.003)	(326.683.173)	(840.875.944)	(1.193.359.120)
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	(94.415.065)	(1.231.774.040)	(3.238.837.978)	(4.565.027.083)
Giá trị còn lại:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	791.384.938	494.221.519	4.878.548.971	6.164.155.428
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	765.584.935	1.436.749.925	4.611.099.741	6.813.434.601

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm KT	Phần mềm giữ xe	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	<u>227.634.402.271</u>	<u>17.276.760</u>	<u>-</u>	<u>227.651.679.031</u>
Mua mới trong kỳ			<u>49.893.300</u>	
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	<u>227.634.402.271</u>	<u>17.276.760</u>	<u>49.893.300</u>	<u>227.701.572.331</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	<u>(191.025.465)</u>	<u>(17.276.760)</u>		<u>(208.302.225)</u>
Khấu trừ trong kỳ	<u>(1.769.199.435)</u>	<u>-</u>	<u>(1.385.925)</u>	<u>(1.770.585.360)</u>
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	<u>(1.960.224.900)</u>	<u>(17.276.760)</u>	<u>(1.385.925)</u>	<u>(1.978.887.585)</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	<u>227.443.376.806</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>227.443.376.806</u>
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	<u>225.674.177.371</u>	<u>-</u>	<u>48.507.375</u>	<u>225.722.684.746</u>

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

- i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn với giá trị 113.140.000.000 VNĐ tọa lạc tại số 131 Nguyễn Trãi, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;
- ii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 5.059.556.440 VNĐ tọa lạc tại Phường Trần Phú, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam. Đây là khu đất mà Nhóm Công ty đã mua thông qua hình thức đấu giá với thời hạn 49 năm kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2009; và
- iii) Quyền sử dụng đất có thời hạn với giá trị 109.434.845.831 VNĐ tọa lạc tại Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam. Đây là khu đất mà Nhóm Công ty đã mua thông qua hình thức đấu giá với thời hạn 50 năm kể từ ngày 29 tháng 2 năm 2008.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.000.000.000	30.000.000.000
Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	27.242.918.880	21.655.972.986
Khu nghỉ dưỡng Hội An	14.399.793.336	5.599.666.668
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	712.534.200
Khác	577.398.936	32.555.600
TỔNG CỘNG	<u>74.200.919.234</u>	<u>58.000.729.454</u>

Trong đó, chi phí lãi vay đã được vốn hóa trong kỳ là 8.802.501.010 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009: 10.711.979.167 VNĐ).

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được Nhóm Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 30 tháng 9 năm 2010. Tuy nhiên, với tình hình hiện tại của thị trường bất động sản, Ban Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán chín tháng đầu năm 2010.

11. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Kỳ quỹ cho Dự án Khu Nghỉ dưỡng Westin và Spa Cam Ranh	47.320.000.000	47.320.000.000
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	-	8.008.200.000
TỔNG CỘNG	<u>47.320.000.000</u>	<u>55.328.200.000</u>

12. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Vay từ các cá nhân (i)	265.025.810.000	407.170.550.000
Vay từ ngân hàng (ii)	-	75.000.000.000
Trái phiếu (iii)	121.200.000.000	33.040.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	-	252.478.688.642
TỔNG CỘNG	<u>386.225.810.000</u>	<u>767.689.238.642</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

12. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

i. Vay từ các cá nhân:

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

Hợp đồng vay	Hợp lục hợp đồng kèm theo	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn vay	Lãi suất (Tháng)
HĐ số 01/2010/PĐ-NVĐ ngày 15 tháng 1 năm 2010		5.000.000.000	12 tháng từ ngày 18 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 07/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 06 ngày 04 tháng 01 năm 2010	50.127.800.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 09/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 06 ngày 04 tháng 01 năm 2010	38.566.600.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 06/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 06 ngày 04 tháng 01 năm 2010	37.420.210.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 08/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 06 ngày 04 tháng 01 năm 2010	25.077.200.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 21/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009		6.000.000.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 12/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 06 ngày 04 tháng 01 năm 2010	19.000.000.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 22/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009		7.000.000.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 25/ĐTPT/PĐ ngày 31 tháng 10 năm 2009		18.000.000.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 14/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 06 ngày 04 tháng 01 năm 2010	17.988.000.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 13/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 06 ngày 04 tháng 01 năm 2010	15.000.000.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 15/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 06 ngày 04 tháng 01 năm 2010	10.000.000.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 16/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 06 ngày 04 tháng 01 năm 2010	10.000.000.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
HĐ số 10/ĐTPT/PĐ ngày 25 tháng 08 năm 2008	PL 06 ngày 04 tháng 01 năm 2010	5.846.000.000	12 tháng từ ngày 01 tháng 1 năm 2010	1,2%
TỔNG CỘNG		265.025.810.000		

ii. Trái phiếu

Tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2010, Trái phiếu có thể được chuyển đổi sang quyền mua căn hộ xây dựng từ dự án The Everrich II trong vòng 12 tháng kể từ ngày phát hành; hoặc hoàn trả vào ngày đáo hạn với mệnh giá cộng với tiền lãi với lãi suất là 10,5% một năm.

Tuy nhiên, có 01 trái phiếu mệnh giá 1.200.000.000 VNĐ Trái chủ chưa quyết định hưởng quyền mua căn hộ hay nhận lại tiền gốc trái phiếu.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 23)	61.372.536.162	31.114.288.023
Thuế giá trị gia tăng	-	9.608.447.288
Thuế thu nhập cá nhân	99.566.387	94.609.825
TỔNG CỘNG	<u>61.472.102.549</u>	<u>40.817.345.136</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Chi phí trích trước cho các dự án	38.555.665.280	113.811.910.590
Các khoản khác	-	1.224.637.450
TỔNG CỘNG	<u>38.555.665.280</u>	<u>115.036.548.040</u>

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Tiền nhận góp vốn cho dự án Nhà Bè	28.000.000.000	-
Kinh phí bảo trì của Dự án The EverRich I	15.851.136.000	11.006.937.331
Các khoản đặt cọc	13.305.493.000	3.971.896.487
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	<u>57.156.629.000</u>	<u>14.978.833.818</u>

17. PHẢI TRẢ DÀI HẠN NGƯỜI BÁN

Phải trả dài hạn người bán thể hiện các khoản phải trả cho các bên thứ ba liên quan đến việc mua đất cho các dự án của Nhóm Công ty, chủ yếu là dự án Nhà Bè.

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Các khoản đặt cọc đã nhận từ khách hàng	<u>10.467.044.157</u>	<u>27.030.839.559</u>

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

		VNĐ
	30 tháng 9 năm 2010	31 tháng 12 năm 2009
Trái phiếu chuyển đổi (i)	500.000.000.000	75.000.000.000
Trái phiếu không chuyển đổi (ii)	332.000.000.000	
Vay dài hạn từ ngân hàng (iii)	<u>562.416.394.055</u>	<u>443.000.308.606</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.394.416.394.055</u>	<u>518.000.308.606</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 12)</i>		252.478.688.642
<i>Nợ dài hạn</i>	1.394.416.394.055	265.521.619.964

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

i. Trái phiếu chuyển đổi

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

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Nhóm Công ty đã phát hành 500.000.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá là 10.000.000 VNĐ thông qua tổ chức bảo lãnh phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Đông Á.

ii. Trái phiếu không chuyển đổi kèm quyền mua căn hộ Dự án The EverRich II

Công ty đã phát hành trái phiếu không chuyển đổi kèm theo quyền mua căn hộ thuộc Dự án The EverRich II với tổng giá trị 332.000.000.000 VNĐ cho đơn vị và cá nhân bên ngoài. Thời hạn của trái phiếu là 02 năm kể từ ngày phát hành. Mệnh giá trái phiếu là 1.000.000.000 VNĐ/Trái phiếu. Nếu trái phiếu không thực hiện quyền mua căn hộ sẽ nhận lãi với mức lãi suất là 14,5% một năm.

iii. Vay dài hạn từ ngân hàng

Vay dài hạn từ ngân hàng thể hiện các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á nhằm mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án bao gồm The Everrich I, II, III, Dự án Cam Ranh và xây dựng Khu Nghỉ dưỡng Hội An với chi tiết của các khoản vay này như sau:

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ VND	Thời hạn vay và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số H.3941/12 ngày 21 tháng 4 năm 2010	120.000.000.000	2 năm kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 7 năm 2011	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3015/12 ngày 13 tháng 2 năm 2009	82.000.000.000	4 năm kể từ ngày 13 tháng 2 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 13 tháng 2 năm 2012	Lãi suất tiền gửi 12 tháng+3.6%/năm (từ 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng 10.000 m ² đất tọa lạc tại đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H.10077/13 ngày 26 tháng 5 năm 2009	78.500.000.000	10 năm kể từ ngày 26 tháng 5 năm 2009 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 26 tháng 8 năm 2013	Lãi tiền gửi 24 tháng+3.6%/năm(từ 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng đất tại Phường Cấm An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
Hợp đồng vay số H.3359/12 ngày 31 tháng 7 năm 2009	12.021.619.964	19 tháng từ ngày 31 tháng 7 năm 2009 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 31 tháng 5 năm 2010	Lãi suất tiền gửi 12 tháng+3.6%/năm (từ 15%/năm trở lên)	Quyền sử dụng 10.000 m ² đất tọa lạc tại đường Lê Đại Hành, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số H.3942/12 ngày 18 tháng 6 năm 2010	69.976.000.000	2 năm kể từ ngày 18 tháng 6 năm 2010 và hoàn trả theo quý bắt đầu từ ngày 21 tháng 7 năm 2011	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2924/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	8.600.000.000	4 năm kể từ ngày 23 tháng 6 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5%/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng 699 m ² đất tại Lô số 506, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2923/12 ngày 10 tháng 11 năm 2008	6.400.000.000	4 năm kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2008 và hoàn trả theo năm bắt đầu từ ngày 10 tháng 11 năm 2011	1,5 %/tháng cho năm đầu tiên và lãi suất thả nổi cho các năm sau	Quyền sử dụng 699 m ² đất tại Lô số 506, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H2995/12 ngày 20 tháng 1 năm 2009	3.000.000.000	4 năm kể từ ngày 20 tháng 1 năm 2009 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 20 tháng 2 năm 2012	12,75% cho năm đầu tiên và lãi suất tiền gửi 12 tháng + 3,6% cho các năm sau	Quyền sử dụng 248 m ² đất tại Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3497/12 ngày 12 tháng 8 năm 2010	97.432.774.091	5 năm kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 12 tháng 8 năm 2012	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
Hợp đồng vay số H3899/12 ngày 15 tháng 9 năm 2010	84.486.000.000	5 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và hoàn trả theo năm bắt đầu kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2012	Lãi suất tiền gửi 16.2%/năm	Quyền sử dụng đất tại Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
TỔNG CỘNG	562.416.394.055			

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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
	VNĐ					
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2009						
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2008	1.302.000.000.000	12.000.000.000	-	-	12.378.077.606	1.326.378.077.606
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	(7.962.078.131)	(7.962.078.131)
Phân phối các quỹ	-	-	1.213.334.076	606.250.000	(1.819.584.076)	-
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(606.250.000)	(606.250.000)
Số dư vào ngày 30 tháng 09 năm 2009	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	1.990.165.399	1.317.809.749.475
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010						
Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	1.302.000.000.000	12.000.000.000	1.213.334.076	606.250.000	156.231.207.154	1.472.050.791.230
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	164.355.351.962	164.355.351.962
Cổ tức chi trả	-	-	-	-	(104.160.000.000)	(104.160.000.000)
Phân phối các quỹ	-	-	14.648.000.000	7.324.000.000	(21.972.000.000)	-
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư vào ngày 30 tháng 9 năm 2010	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	189.454.559.116	1.527.246.143.192

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Cổ phiếu phổ thông

	<i>30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>31 tháng 12 năm 2009</i>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	130.200.000	130.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	130.200.000	130.200.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>130.200.000</i>	<i>130.200.000</i>

20.3 Lãi trên cổ phiếu

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009</i>
Lợi nhuận (lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	164.355.351.962	(7.962.078.131)
Lãi trên trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty đã điều chỉnh do ảnh hưởng của việc suy giảm (VNĐ)	164.355.351.962	(7.962.078.131)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi cơ bản trên cổ phiếu (<i>cổ phiếu</i>)	130.200.000	130.200.000
Ảnh hưởng của trái phiếu chuyển đổi (<i>cổ phiếu</i>)	20.000.000	3.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>cổ phiếu</i>)	150.200.000	133.200.000
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	<u>1.262</u>	<u>(61)</u>
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	<u>1.094</u>	<u>(60)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>VNĐ</i> <i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009</i>
Tổng doanh thu	1.088.988.150.980	1.477.659.060
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ bán bất động sản</i>	<i>1.085.217.651.576</i>	
<i>Doanh thu cho thuê</i>	<i>1.334.102.318</i>	<i>765.889.831</i>
<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>2.436.397.086</i>	<i>711.769.229</i>
Hàng bán bị trả lại	-	-
DOANH THU THUẦN	1.088.988.150.980	1.477.659.060
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ bán bất động sản</i>	<i>1.085.217.651.576</i>	
<i>Doanh thu cho thuê</i>	<i>1.334.102.318</i>	<i>765.889.831</i>
<i>Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>2.436.397.086</i>	<i>711.769.229</i>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>VNĐ</i> <i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009</i>
Chi phí lãi vay	2.248.120.165	-
Lộ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	837.711.791	36.263.125
TỔNG CỘNG	3.085.831.956	36.263.125

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất chín tháng đầu năm 2010:

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009</i>
Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	220.163.086.266	(7.963.315.725)
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không được khấu trừ	3.365.958.685	-
Thu nhập (lỗ) chịu thuế ước tính	223.529.044.951	(7.963.315.725)
Thuế TNDN phải nộp ước tính	55.889.698.139	-
Thuế TNDN nộp bổ sung theo BB quyết toán năm của Tổng cục Thuế cho năm 2008-2009	259.184.980	
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	31.114.288.023	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	25.890.634.980	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	61.372.536.162	-

23.2 Thuế TNDN hoãn lại

Không có chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa cơ sở tính thuế TNDN và giá trị ghi sổ vào ngày 30 tháng 9 năm 2010. Do đó, Nhóm Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại hay thuế TNDN hoãn lại phải trả cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010.

23.3 Lỗ chuyển sang các năm sau

Nhóm Công ty được phép chuyển liên tục các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế ước tính là 63.080.905 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 33.333.301 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

24. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với bên liên quan trong kỳ bao gồm:

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vay	<u>5.000.000.000</u>

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Vay ngắn hạn			
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vay	<u>5.000.000.000</u>

25. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Số tiền thuê cam kết tối thiểu phải trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	VNĐ	
	<i>30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>31 tháng 12 năm 2009</i>
Dưới 1 năm	1.166.000.000	3.982.902.000
Từ 1 đến 5 năm	-	15.931.608.000
Trên 5 năm	-	18.586.876.000
TỔNG CỘNG	<u>1.166.000.000</u>	<u>38.501.386.000</u>

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 392.501.379.775 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 67.413.749.043 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các dự án và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Cam kết góp vốn đầu tư

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 158.400.000.000 VNĐ liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU SO SÁNH

Như đã nêu tại Thuyết minh 3.1, số liệu so sánh được trình bày lại theo Thông tư 244. Theo đó, tài khoản Quỹ khen thưởng phúc lợi được phân loại lại như một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất chín tháng đầu năm 2010, khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, tổng nợ phải trả của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 tăng lên một khoản là 54.422.736 VNĐ và tổng vốn chủ sở hữu giảm đi một khoản tương tự. Chi tiết của việc trình bày lại được thể hiện như sau:

Mã số	Khoản mục	Theo số đã trình	Điều chỉnh	Số được
		bày trước đây		VNĐ
		VNĐ	VNĐ	VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009				
300	NỢ PHẢI TRẢ	2.268.141.185.811	54.422.736	2.268.195.608.547
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	54.422.736	54.422.736
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.472.105.213.966	(54.422.736)	1.472.050.791.230
431	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	54.422.736	(54.422.736)	-

27. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán chín tháng đầu năm 2010 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất chín tháng đầu năm 2010.



Nguyễn Hữu Duy
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2010