



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN THUẾ - ATAX
CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ TƯ VẤN

Trụ sở chính: 32 Lê Đình Lý - Tp Đà Nẵng
Tel: 0511.365 37 65
Fax: 0511.365 37 37
Email: atax@vnn.vn
Website: www.atax.vn

VPDD: Lầu 4, Indochina Park Tower
4 Nguyễn Đình Chiểu, Q1, Tp. HCM
Tel: 08.62556668
Fax: 08.22200823
Email: atax_hcm@vnn.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2009



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2008

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 3 năm 2009

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 – 22

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đệ trình Báo cáo này cùng Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008. Báo cáo tài chính này (từ trang 3 đến trang 22 đính kèm) được lập ngày 24/03/2009.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong suốt năm và cho đến ngày lập này gồm:

Hội đồng quản trị:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Hiền	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2008)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2008)
Ông Nguyễn Huệ	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2008)
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2008)
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2008)
Ông Lê Công Định	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2008)

Ban Giám đốc:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hào	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 17/11/2008)
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 21/01/2008; Bổ nhiệm lại ngày 22/12/2008)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

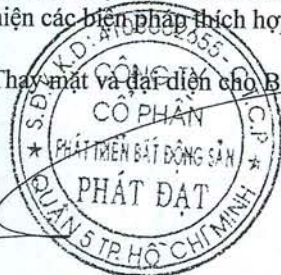
Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 24/03/2009

Số: 38-09/ BCKT-ATAX

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 03 năm 2009.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN**Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt.**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2008 của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (gọi tắt là "Công ty"), gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2008, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính này (từ trang 3 đến trang 22 đính kèm) được lập ngày 24/03/2009.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các Thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

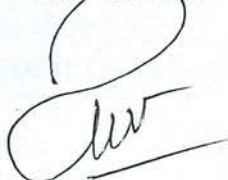
Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Không phù nhận ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý đến thuyết minh 6.3 trong Thuyết minh báo cáo tài chính. Hoạt động kinh doanh của Công ty trong tương lai có thể bị ảnh hưởng bởi suy giảm kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản. Dòng tiền thu vào trong năm 2009 sẽ bị ảnh hưởng bởi các dự án căn hộ mới triển khai chậm so với kế hoạch. Kết quả là tồn tại những vấn đề không chắc chắn có tính trọng yếu có thể ảnh hưởng đến khả năng hồi phục của các tài sản và các nghĩa vụ thanh toán nợ đến hạn cũng như khả năng thực hiện các cam kết với khách hàng. Ban Giám đốc Công ty nhận biết được các vấn đề trên và tin tưởng vào khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường dựa vào dự đoán thị trường bất động sản sẽ phục hồi trong năm 2009. Ngoài ra, Ban Giám đốc Công ty cũng dự trù phương án huy động thêm vốn từ các cổ đông để đảm bảo thanh toán tất cả các khoản nợ đến hạn trong năm 2009, đảm bảo rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động bình thường trong tương lai gần và vì vậy Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THUẾ - ATAX

Kiểm toán viên



Lê Xuân Quý

Chứng chỉ kiểm toán viên số 0615/KTV

Giám đốc



Nguyễn Văn Sĩ

Chứng chỉ kiểm toán viên số Đ.0104/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

MẪU B01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		836.811.733.328	1.422.445.272.564
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3.1	5.098.521.826	119.424.997.554
1. Tiền	111		5.098.521.826	119.424.997.554
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		68.429.361.339	783.000.331.122
1. Phải thu khách hàng	131		356.217.385	-
2. Trả trước cho người bán	132		49.939.574.513	781.766.783.615
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	138	3.2	18.133.569.441	1.233.547.507
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
III. Hàng tồn kho	140	3.3	731.709.628.929	503.500.658.154
1. Hàng tồn kho	141		731.709.628.929	503.500.658.154
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.574.221.234	16.519.285.734
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		31.238.921.027	16.500.842.734
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	3.4	335.300.207	18.443.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		2.560.286.936.207	242.595.563.039
I. Tài sản cố định	220		225.717.019.057	3.312.064.597
1. Tài sản cố định hữu hình	221	3.5	6.315.008.926	3.300.543.529
- Nguyên giá	222		8.317.084.535	3.950.600.649
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.002.075.609)	(650.057.120)
2. Tài sản cố định vô hình	227	3.6	217.458.298.708	11.521.068
- Nguyên giá	228		217.469.810.092	17.276.760
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(11.511.384)	(5.755.692)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	3.7	1.943.711.423	-
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.153.636.746.888	109.686.750.000
1. Đầu tư dài hạn khác	258	3.8	2.153.636.746.888	109.686.750.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		180.933.170.262	129.596.748.442
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	3.9	9.206.190.506	8.931.354.942
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	3.10	171.726.979.756	120.665.393.500
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		3.397.098.669.535	1.665.040.835.603

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 22 là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

MẪU B01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		2.070.548.233.738	1.113.738.591.155
I. Nợ ngắn hạn	310		489.779.724.608	420.088.349.507
1. Vay ngắn hạn và nợ ngắn hạn	311		-	79.000.000.000
2. Phải trả người bán	312		11.556.813.304	85.458.500
3. Người mua trả tiền trước	313		461.812.130.473	339.010.248.223
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	3.11	2.449.693.298	692.642.784
5. Phải trả công nhân viên	315		298.488.000	-
6. Chi phí phải trả	316		67.952.000	-
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	3.12	13.594.647.533	1.300.000.000
II. Nợ dài hạn	330		1.580.768.509.130	693.650.241.648
1. Phải trả dài hạn người bán	331	3.13	407.170.550.000	-
2. Phải trả dài hạn khác	333	3.14	879.042.714.705	584.650.241.648
3. Vay và nợ dài hạn	334	3.15	294.555.244.425	109.000.000.000
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		1.326.550.435.797	551.302.244.448
I. Vốn chủ sở hữu	410	3.16	1.326.378.077.606	551.152.243.530
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.302.000.000.000	550.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		12.000.000.000	-
3. Lợi nhuận chưa phân phối	420		12.378.077.606	1.152.243.530
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		172.358.191	150.000.918
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		172.358.191	150.000.918
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		3.397.098.669.535	1.665.040.835.603




Ngô Thúy Vân
Người lập biểu



Phan Tôn Ngọc Tiên
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc
TP Hồ Chí Minh, ngày 24/03/2009

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2008

MẪU B02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.1	36.066.925.552	16.807.898.014
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		36.066.925.552	16.807.898.014
4. Giá vốn hàng bán	11		6.715.357.720	-
5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng & cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		29.351.567.832	16.807.898.014
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.2	1.849.255.657	6.407.569.352
7. Chi phí tài chính	22	4.3	1.222.426.503	4.509.377.287
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	4.488.750.000
8. Chi phí bán hàng	24		2.196.185.225	1.843.118.441
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		13.348.237.970	8.436.651.962
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) - (24+25)}	30		14.433.973.791	8.426.319.676
11. Thu nhập khác	31	4.4	889.115.490	1.074.192.248
12. Chi phí khác	32	4.5	682.368.596	1.199.012.953
13. Lợi nhuận/ (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		206.746.894	(124.820.705)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.640.720.685	8.301.498.971
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	4.6	2.514.886.609	844.724.094
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	4.6	-	1.485.268.777
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.125.834.076	5.971.506.100

11.01.01.01.01.11.11



Ngô Thúy Vân
Người lập biểu



Phan Tôn Ngọc Tiến
Kế toán trưởng





Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc
TP Hồ Chí Minh, ngày 24/03/2009

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 22 là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2008

MẪU B03-DN
Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.640.720.685	8.301.498.971
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.357.774.181	529.491.415
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(6.395.517.570)
- Chi phí lãi vay	06		-	4.488.750.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.998.494.866	6.924.222.816
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09		699.516.034.283	(731.338.649.994)
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10		(197.667.594.900)	(213.064.608.891)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay)	11		146.914.577.726	759.395.659.834
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(274.835.564)	(3.696.965.651)
- Tiền đã trả lãi vay	13		(70.534.564.762)	(52.798.594.443)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(806.041.234)	(49.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		294.460.425.057	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(53.139.228.983)	(121.297.242.582)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		834.467.266.489	(355.925.178.911)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	5.1	(1.705.348.986.642)	(119.613.686.358)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	739.593.455
3. Tiền thu hồi khoản đầu tư vào đơn vị khác	26		-	25.295.232.400
4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	6.395.517.570
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.705.348.986.642)	(87.183.342.933)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của các cổ đông	31	5.2	650.000.000.000	500.000.000.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		401.538.971.346	29.000.000.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(294.983.726.921)	(14.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		756.555.244.425	515.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20 + 30 + 40)	50		(114.326.475.728)	71.891.478.156
Tiền tồn đầu năm	60		119.424.997.554	47.533.519.398
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền tồn cuối năm (50 + 60 + 61)	70		5.098.521.826	119.424.997.554



Ngô Thúy Vân
Người lập biểu



Phan Tôn Ngọc Tiên
Kế toán trưởng





Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc
TP Hồ Chí Minh, ngày 24/03/2009

Các thuyết minh từ trang 7 đến trang 22 là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần, được phép hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 09 năm 2004. Từ khi thành lập, Công ty đã 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh gần nhất (đăng ký thay đổi lần thứ 9) ngày 29/02/2008.

Trụ sở giao dịch của Công ty đóng tại 357 – 359 An Dương Vương, phường 3, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng, mua bán nhà ở; Môi giới bất động sản; Dịch vụ nhà, đất; Môi giới thương mại; Mua bán ô tô.

Trong năm 2008, Công ty tiếp tục triển khai xây dựng tòa nhà Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp The EverRich tại giao lộ đường 3 tháng 2 và Lê Đại Hành thuộc phường 15, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh. Đến 31/12/2008, việc xây dựng phần thô đã hoàn thành, bắt đầu chuyển sang giai đoạn hoàn thiện.

Ngoài ra, Công ty cũng đã tiến hành đền bù giải tỏa, mua quyền sử dụng đất để chuẩn bị triển khai các dự án căn hộ cao cấp Phú Thuận, Tân Phú (quận 7), Phước Kiến (huyện Nhà Bè), Long Thạnh Mỹ (quận 9), thành phố Hồ Chí Minh.

1.3 Tổng số nhân viên

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2008 là 52 người, (tại ngày 31/12/2007 là 52 người).

2. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là chế độ kế toán và các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

2.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, ban hành kèm theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và các sửa đổi bổ sung được ban hành kèm theo Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán tại Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Riêng niên độ kế toán đầu tiên bắt đầu từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (tức là ngày 13/09/2004) và kết thúc vào ngày 31/12/2004.

2.4 Hình thức sổ kế toán

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

2. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

2.5 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

2.6 Tiền

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

2.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm giá trị quyền sử dụng đất của khu đất đang xây dựng tòa nhà để bán, chi phí đầu tư xây dựng trung tâm thương mại, căn hộ cao cấp để bán.

Giá trị quyền sử dụng đất bao gồm tiền mua quyền sử dụng đất, các chi phí liên quan đến đền bù, giải phóng mặt bằng và chi phí khác để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị quyền sử dụng đất bao gồm cả chi phí lãi vay được vốn hóa.

Căn hộ đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng căn hộ, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và các chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho được kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, được tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

2.8 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi hay lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào báo cáo kết quả kinh doanh.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Năm 2008 (Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	7
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3
Tài sản cố định khác	3

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

2. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

2.9 Tài sản cố định vô hình và hao mòn

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các khu đất do Công ty mua để xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc trên đó để sử dụng (xây dựng văn phòng để sử dụng, xây dựng khách sạn để kinh doanh, không dùng để bán).

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất. Quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không trích khấu hao.

Phần mềm vi tính được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi phần mềm này không phải là bộ phận không thể tách rời với phần cứng (thiết bị), đủ điều kiện về giá trị và thời gian sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian sử dụng ước tính là 3 năm.

2.10 Chi phí đầu tư xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ cho mục đích sử dụng dài hạn của Công ty (không phải dùng để bán) được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí đầu tư xây dựng dở dang bao gồm các chi phí xây dựng và dịch vụ có liên quan, phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

2.11 Đầu tư dài hạn khác

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, cao ốc thương mại để bán được ghi nhận là khoản đầu tư dài hạn khác. Giá trị các lô đất này đang được trình bày theo giá gốc. Giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, chi phí đền bù giải toả, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ và các loại thuế liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất mà bên mua chịu. Giá gốc còn bao gồm các chi phí hỗ trợ địa phương nơi có dự án đó và chi phí lãi vay được vốn hóa.

2.12 Chi phí trả trước dài hạn

Các khoản chi phí trả trước dài hạn bao gồm các chi phí trả trước cho nhiều kỳ kinh doanh có thời gian kéo dài trên 1 năm, giá trị công cụ dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế dự kiến được tạo ra (tùy thuộc vào tính chất, đặc điểm của từng loại chi phí).

2.13 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 cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán căn hộ, trung tâm thương mại (gọi tắt là “căn hộ”):

Đối với căn hộ mà Công ty bán sau khi việc xây dựng đã hoàn tất, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ đã được chuyển giao cho người mua;

Khoản tiền mà người mua đặt cọc để mua căn hộ được ghi nhận là khoản nhận ký cược dài hạn. Cho đến khi hợp đồng mua bán căn hộ được ký chính thức, khoản đặt cọc này được chuyển thành tiền người mua trả trước.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng quyền mua căn hộ:

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng quyền mua căn hộ được ghi nhận khi giao dịch chuyển nhượng quyền mua căn hộ từ khách hàng này sang khách hàng khác đã hoàn thành và Công ty đã thu được tiền từ giao dịch này.

Doanh thu dịch vụ cho thuê nhà được ghi nhận tương ứng với kỳ cho thuê đã hoàn thành.

Doanh thu từ môi giới bất động sản được ghi nhận khi giao dịch mua bán bất động sản được môi giới đã hoàn thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

2. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VÀ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

2.14 Chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi sang Đồng Việt Nam theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để phân phối.

2.15 Chi phí đi vay

Lãi tiền vay của khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua, xây dựng hay sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.16 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Theo quy định tại Thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 của Bộ Tài chính, Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý 4/2008.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 28%.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

3.1 Tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	34.895.968	3.346.221
Tiền gửi ngân hàng	5.063.625.858	119.421.651.333
Cộng	5.098.521.826	119.424.997.554

3.2 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
BQL dự án đầu tư & Phát triển quỹ đất Quảng Ngãi	595.247.507	595.247.507
Công ty TNHH Sina	-	628.300.000
Quỹ khuyến học Quảng Ngãi	5.000.000.000	-
VAT đầu vào chưa kê khai thuế tháng 12	12.528.321.934	-
Các khoản khác	10.000.000	10.000.000
Cộng	18.133.569.441	1.233.547.507

3.3 Hàng tồn kho

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí kinh doanh dở dang	731.709.628.929	503.500.658.154
<i>Dự án The EverRich (i)</i>	719.574.220.487	496.411.469.707
<i>Dự án Phú Thuận - Quận 7, TP HCM (ii)</i>	11.811.307.173	7.089.188.447
<i>Dự án Tân Phú - Quận 7, TP HCM (iii)</i>	324.101.269	-
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	731.709.628.929	503.500.658.154
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng	731.709.628.929	503.500.658.154

(i) Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp The EverRich:

Trong năm 2008, Công ty tiếp tục xây dựng Tòa nhà Trung tâm thương mại và chung cư cao cấp The EverRich tại giao lộ đường 3 tháng 2 và đường Lê Đại Hành, phường 15, quận 11, TP Hồ Chí Minh. Tòa nhà này được xây dựng trên lô đất có diện tích 10.000 m², bao gồm 2 tầng hầm, khối bộ Trung tâm thương mại 5 tầng, 2 tòa tháp cao 25 tầng với 300 căn hộ cao cấp và văn phòng. Dự kiến công trình xây dựng này sẽ hoàn thành vào cuối năm 2009. Đến 31/12/2008, công trình đã xây dựng xong phần thô, bắt đầu triển khai công việc hoàn thiện.

Như được trình bày tại thuyết minh 3.15 – Vay dài hạn, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng 10.000 m² đất của dự án này để đảm bảo nợ vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại CP Đông Á – CN Quận 1, TP HCM.

(ii) Dự án khu căn hộ cao cấp Phú Thuận – quận 7:

Theo văn bản số 4505/UBND-ĐTMT ngày 18/07/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Công ty được phép đầu tư dự án khu nhà ở tại phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất của dự án khoảng 11,25 hecta. Công ty có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan hữu quan để triển khai thực hiện dự án. Trong năm 2008, Công ty tiếp tục thực hiện các bước công việc chuẩn bị đầu tư như: đền bù, giải phóng mặt bằng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khảo sát thiết kế ... Do chưa hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đất này, các chi phí liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tập hợp vào khoản mục “Đầu tư dài hạn khác” được trình bày tại thuyết minh 3.8 dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

3.3 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(iii) Dự án khu căn hộ cao cấp Tân Phú – quận 7:

Theo văn bản số 5586/UBND-ĐTMT ngày 31/08/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Công ty được phép đầu tư dự án khu nhà ở tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất của dự án khoảng 12,22 hecta. Trong năm 2008, Công ty tiếp tục thực hiện các bước công việc chuẩn bị đầu tư như: đền bù, giải phóng mặt bằng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khảo sát thiết kế ... Do chưa hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đất này, các chi phí liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tập hợp vào khoản mục “Đầu tư dài hạn khác” được trình bày tại thuyết minh 3.8 dưới đây.

3.4 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	335.300.207	18.443.000
Cộng	335.300.207	18.443.000

3.5 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện VT, TB truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2008	-	607.281.385	2.773.454.545	537.864.719	32.000.000	3.950.600.649
Tăng trong năm	860.000.000	-	3.410.200.000	96.283.886	-	4.366.483.886
- Mua sắm mới		-	3.410.200.000	96.283.886	-	3.506.483.886
- Nhận góp vốn	860.000.000	-	-	-	-	860.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2008	860.000.000	607.281.385	6.183.654.545	634.148.605	32.000.000	8.317.084.535
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ						
Tại ngày 01/01/2008	-	111.363.942	296.072.985	224.231.152	18.389.041	650.057.120
Tăng trong năm	34.215.058	86.754.492	1.030.609.092	189.773.179	10.666.668	1.352.018.489
- Trích khấu hao	34.215.058	86.754.492	1.030.609.092	189.773.179	10.666.668	1.352.018.489
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2008	34.215.058	198.118.434	1.326.682.077	414.004.331	29.055.709	2.002.075.609
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2008	-	495.917.443	2.477.381.560	313.633.567	13.610.959	3.300.543.529
Tại ngày 31/12/2008	825.784.942	409.162.951	4.856.972.468	220.144.274	2.944.291	6.315.008.926

Như được trình bày tại thuyết minh 3.15 – Vay dài hạn, Công ty đã thế chấp nhà và quyền sử dụng đất đi kèm tại địa chỉ số 131 - Nguyễn Trãi, phường 2, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo nợ vay tại Ngân hàng Thương mại CP Đông Á – CN Quận 1, TP HCM. Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2008 của ngôi nhà này là 825.784.942 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2008	-	17.276.760	17.276.760
Tăng trong năm	217.452.533.332	-	217.452.533.332
- Mua sắm mới	217.452.533.332	-	217.452.533.332
Giảm trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2008	<u>217.452.533.332</u>	<u>17.276.760</u>	<u>217.469.810.092</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Tại ngày 01/01/2008	-	5.755.692	5.755.692
Tăng trong năm	-	5.755.692	5.755.692
- Trích khấu hao	-	5.755.692	5.755.692
Giảm trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2008	<u>-</u>	<u>11.511.384</u>	<u>11.511.384</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2008	<u>-</u>	<u>11.521.068</u>	<u>11.521.068</u>
Tại ngày 31/12/2008	<u>217.452.533.332</u>	<u>5.765.376</u>	<u>217.458.298.708</u>

Như được trình bày tại thuyết minh 3.15 – Vay dài hạn, Công ty đã thế chấp nhà và quyền sử dụng đất đi kèm tại địa chỉ số 131 - Nguyễn Trãi, phường 2, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo nợ vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại CP Đông Á – CN Quận 1, TP HCM. Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2008 của quyền sử dụng đất tại ngôi nhà này là 113.140.000.000 VND.

Như được trình bày tại thuyết minh 3.15 – Vay dài hạn, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng 3,3 ha đất tại khối Tân Mỹ, phường Cẩm An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam để đảm bảo nợ vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại CP Đông Á – CN Quảng Nam. Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2008 của quyền sử dụng đất của khu đất này là 104.312.533.332 VND.

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tại ngày 01 tháng 01	-	-
Tăng	1.943.711.423	-
Giảm	-	-
Tại ngày 31 tháng 12	<u>1.943.711.423</u>	<u>-</u>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí chuẩn bị đầu tư Dự án Khu du lịch bắc bán đảo Cam Ranh.

Theo thông báo số 512/TB-UBND ngày 30/11/2007 của UBND tỉnh Khánh Hòa, về việc thỏa thuận địa điểm lập dự án đầu tư Khu du lịch của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, Công ty được phép lập dự án đầu tư khu du lịch tại lô D14a và D 14b có diện tích 26 hecta thuộc khu du lịch bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Tổng vốn đầu tư: 676.000.000.000 VND (trương đương suất đầu tư: 26.000.000.000 VND/ha). Trong năm 2008, Công ty tiếp tục tiến hành các bước công việc chuẩn bị đầu tư theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Công ty cũng đã đóng tiền ký quỹ 47,32 tỷ VND để cam kết thực hiện dự án, như được trình bày tại thuyết minh 3.10 dưới đây.

Đến 31/12/2008, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Tiếp theo)

Vào ngày 06 tháng 12 năm 2008, Công ty đã công bố dự án Khu du lịch bắc bán đảo Cam Ranh với tên gọi là *The Westin Resort & Spa* và ký kết hợp đồng hợp tác quản lý toàn bộ khu du lịch với Tập đoàn Starwood - nhà quản lý khách sạn hàng đầu của Hoa Kỳ. *Westin* là một trong những thương hiệu danh tiếng nhất của Tập đoàn Starwood đang quản lý các khách sạn và resort cao cấp trên thế giới. Phát Đạt là Công ty đầu tiên mang thương hiệu *Westin* tại Đông Nam Á.

3.8 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
(a) Đầu tư dự án Phú Quốc với CT Đoàn Ánh Dương	25.000.000.000	-
(b) QSD đất Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP HCM	150.242.850.000	44.288.750.000
(c) QSD đất Phú Thuận - quận 7, TP Hồ Chí Minh	865.752.170.317	-
(d) QSD đất Tân Phú - quận 7, TP Hồ Chí Minh	1.037.333.226.571	-
(e) QSD đất Long Thạnh Mỹ - quận 9, TP Hồ Chí Minh	75.308.500.000	65.398.000.000
Cộng	2.153.636.746.888	109.686.750.000

(a) Dự án Phú Quốc (tỉnh Kiên Giang)

Theo Hợp đồng ký ngày 08/08/2008 giữa Công ty BĐS Phát Đạt và Công ty TNHH Trục vớt cứu hộ và KD nhà Đoàn Ánh Dương (gọi tắt là DAD), hai bên cùng hợp tác để chậm nhất đến 30/06/2010 Công ty có được Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất có diện tích 20 ha tại Mũi Ông Quới, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để phục vụ cho việc kinh doanh du lịch sinh thái. Khu đất này là một phần của khu đất có diện tích 49,27 ha mà DAD đã được UBND tỉnh Kiên Giang chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án khu bảo tàng cổ vật kết hợp du lịch sinh thái. Tổng chi phí mà Công ty phải trả cho DAD là 40.000.000.000 VND.

(b) QSD đất Phước Kiển (Nhà Bè)

Theo Công văn số 734/UBND-TNMT ngày 30/10/2008 của UBND huyện Nhà Bè về ý kiến quy hoạch địa điểm đầu tư xây dựng tại dự án khu dân cư Nam Sài Gòn giai đoạn 3, việc xây dựng căn hộ cao tầng kết hợp trung tâm thương mại tại các thửa 11, 12, 22, 23 xã Phước Kiển là phù hợp quy hoạch. Công ty đã mua quyền sử dụng đất thuộc khu vực dự án này từ các cá nhân. Đến 31/12/2008, tổng diện tích đất đã mua là 45.803 m² và diện tích đã ký thỏa thuận thêm với các khách hàng là 40.000 m², chưa hoàn thành việc chuyển đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(c) QSD đất Phú Thuận (Quận 7)

Theo văn bản số 4505/UBND-ĐTMT ngày 18/07/2007 của UBND thành phố Hồ Chí Minh, Công ty được phép đầu tư dự án khu nhà ở tại phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất của dự án khoảng 11,25 hecta. Công ty đã mua quyền sử dụng đất thuộc khu vực dự án này từ các cá nhân. Đến 31/12/2008, tổng diện tích đất đã mua là 76.754 m², chưa hoàn thành việc chuyển đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo văn bản số 2430/UBND-ĐTMT ngày 18/04/2008 của UBND thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận các thủ tục thu hồi đất trong phạm vi dự án của Công ty Phát Đạt và Ủy ban nhân dân quận 7 phải phối hợp với Công ty Phát Đạt tổ chức cắm mốc ranh giới của dự án trên. Đồng thời khi Công ty Phát Đạt hoàn tất việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và các thủ tục đầu tư theo quy định thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố giao đất để triển khai dự án.

Ngày 23 tháng 01 năm 2009, Công ty nhận kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 của Ủy ban nhân dân thành phố - Sở kế hoạch và Kiến trúc theo văn bản số 225/KQTĐ-SQHKT.

Như được trình bày tại thuyết minh 3.15 - Vay dài hạn, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng 696,88 m² đất tại thửa đất số 506, tờ bản đồ 11, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo nợ vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại CP Đông Á - CN Quận 1, TP HCM.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

3.8 Đầu tư dài hạn khác (Tiếp theo)

(d) QSD đất Tân Phú (Quận 7)

Theo văn bản số 5586/UBND-ĐTMT ngày 31/08/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Công ty được phép đầu tư dự án khu nhà ở tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất của dự án khoảng 12,22 hecta. Công ty đã mua quyền sử dụng đất thuộc khu vực dự án này từ các cá nhân. Đến 31/12/2008, tổng diện tích đất đã mua là 75.650 m², chưa hoàn thành việc chuyển đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như được trình bày tại thuyết minh 3.15 – Vay dài hạn, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng 518 m² đất tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo nợ vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại CP Đông Á – CN Quận 1, TP HCM.

(e) QSD đất Long Thạnh Mỹ (Quận 9)

Theo văn bản số 720/UBND-TNMT ngày 24/04/2007 của Ủy ban nhân dân quận 9, Công ty được chấp thuận địa điểm đầu tư dự án khu nhà ở tại phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất của dự án khoảng 16,8 hecta. Công ty đã mua quyền sử dụng đất thuộc khu vực dự án này từ các cá nhân. Đến 31/12/2008, tổng diện tích đất đã mua là 43.310 m², chưa hoàn thành việc chuyển đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.9 Chi phí trả trước dài hạn

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tại ngày 01 tháng 01	8.931.354.942	5.234.389.291
Tăng	7.059.958.003	4.132.575.625
Giảm	(6.785.122.439)	(435.609.974)
Tại ngày 31 tháng 12	9.206.190.506	8.931.354.942

Chi tiết số dư chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí quảng cáo	4.718.471.882	4.273.375.363
Chi phí xây dựng căn hộ mẫu	810.844.142	1.071.454.116
Chi phí tư vấn thuê ngoài	857.324.425	909.090.909
Chi phí khác	1.703.032.717	2.677.434.554
Phí bảo lãnh	1.116.517.340	-
Cộng	9.206.190.506	8.931.354.942

3.10 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<u>Ký cược, ký quỹ dài hạn</u>		
- Ký quỹ dự án Khu du lịch bắc Cam Ranh	47.320.000.000	45.500.000.000
- Đặt cọc đầu giá chuyển QSD đất tại Hội An - Q.Nam	-	1.200.000.000
- Đặt cọc cho Công ty TNHH SX - TM Hy Thành	21.486.560.202	15.548.614.640
- Đặt cọc cho Công ty Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	102.920.419.554	58.416.778.860
Tổng cộng	171.726.979.756	120.665.393.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

3.10 Tài sản dài hạn khác (Tiếp theo)

Công ty đã nộp tiền ký quỹ tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Khánh Hòa để đảm bảo cho việc triển khai dự án đầu tư Khu du lịch tại lô D14a và D 14b có diện tích 26 hecta thuộc khu du lịch bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, theo thông báo số 512/TB-UBND ngày 30/11/2007 của UBND tỉnh Khánh Hòa, về việc thỏa thuận địa điểm lập dự án của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

3.11 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.386.249.149	677.403.774
Thuế thu nhập cá nhân	63.444.149	15.239.010
Cộng	2.449.693.298	692.642.784

3.12 Phải trả phải nộp khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu chưa thực hiện	1.094.128.333	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.500.519.200	1.300.000.000
- TGD Nguyễn Văn Đạt	12.500.000.000	-
- Trợ cấp ốm đau	519.200	-
- Ngân hàng chuyển nhầm tài khoản	-	1.300.000.000
Cộng	13.594.647.533	1.300.000.000

3.13 Phải trả dài hạn người bán

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Cao Trí Thanh - Lý Ái Mỹ	88.740.210.000	-
Nguyễn Minh Điền - Nguyễn T. P. Thảo	88.557.800.000	-
Nguyễn Văn Hoàng - Nguyễn Thị Hồng Nhung	50.427.200.000	-
Nguyễn Tuấn Anh	38.688.000.000	-
Nguyễn Anh Tuấn	41.652.740.000	-
Nguyễn Tấn Thành - Nguyễn Thị Mỹ Tuyết	63.116.600.000	-
Nguyễn Văn Toàn	35.988.000.000	-
Cộng	407.170.550.000	-

Đây là khoản tiền Công ty nợ các cá nhân chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án Phú Thuận và Tân Phú (Quận 7), chịu lãi suất theo thỏa thuận không vượt quá 1,2 lần lãi suất tiền vay ngân hàng thương mại có cùng kỳ hạn. Hạn trả nợ trên 1 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

3.14 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nhận ký cược dài hạn	879.042.714.705	584.650.241.648
Cộng	879.042.714.705	584.650.241.648

Đây là khoản tiền khách hàng đặt cọc mua căn hộ theo Hợp đồng đặt cọc và đặt mua căn hộ mà Công ty đã ký với khách hàng.

3.15 Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng Thương mại CP Đông Á - Q1, HCM (i)	142.255.244.425	-
Ngân hàng Thương mại CP Đông Á - Quảng Nam (ii)	78.500.000.000	-
Sở giao dịch 2 - Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	109.000.000.000
Cộng	220.755.244.425	109.000.000.000

(i) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á – CN Quận 1, TP HCM:

Theo Hợp đồng số H. 2814/12 ngày 23/06/2008, Công ty được vay số tiền: 89.967.274.511 VND. Thời hạn vay là 24 tháng, từ ngày 23/06/2008 đến ngày 23/08/2010. Tiền vay được trả trong vòng 24 tháng, chia làm 4 kỳ, lần trả nợ gốc đầu tiên là ngày 23/09/2009. Lãi suất tiền vay: 1,75%/ tháng. Từ ngày 24/11/2008, lãi suất được điều chỉnh còn 1,5%/tháng. Từ ngày 03/01/2009, lãi suất được điều chỉnh còn 1,375%/tháng. Tài sản đảm bảo tiền vay là tài sản của Công ty gồm nhà và quyền sử dụng đất đi kèm tại địa chỉ số 131 - Nguyễn Trãi, phường 2, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Đến 31/12/2008, Công ty còn nợ: 89.967.274.511 VND.

Theo Hợp đồng số H 2923/12 ngày 10/11/2008, Công ty được vay số tiền: 6,4 tỷ VND. Thời hạn cho vay là 48 tháng, từ ngày 10/11/2008 đến ngày 10/11/2012, giải ngân một lần. Lãi suất năm đầu tiên: 1,5%/tháng. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng 518 m2 đất tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền vay được trả trong 24 tháng, chia làm 2 kỳ, mỗi kỳ 3,2 tỷ VND, ngày trả nợ gốc đầu tiên: 10/11/2011. Đến 31/12/2008, Công ty còn nợ 6,4 tỷ VND.

Theo Hợp đồng số H.2924/12 ngày 10/11/2008, Công ty được vay số tiền: 8,6 tỷ VND. Thời hạn vay là 48 tháng, từ ngày 10/11/2008 đến ngày 10/11/2012, giải ngân một lần. Lãi suất năm đầu tiên: 1,5%/tháng. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng: 696,88 m2 đất tại thửa đất số 506, tờ bản đồ 11, phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền vay được trả trong 24 tháng, chia làm 2 kỳ, mỗi kỳ: 4,3 tỷ, ngày trả nợ gốc đầu tiên: 10/11/2011. Đến 31/12/2008, Công ty còn nợ 8,6 tỷ VND.

Theo Hợp đồng số H.2955/12 ngày 11/12/2008, Công ty được vay số tiền: 37.287.969.914 VND. Thời hạn vay là 24 tháng, từ ngày 11/12/2008 đến ngày 11/12/2010. Nợ gốc được trả trong vòng 12 tháng, chia làm 4 kỳ, lần trả nợ gốc đầu tiên là vào ngày 11/03/2010. Lãi suất áp dụng cho năm đầu tiên là 1,25%/tháng. Tài sản thế chấp là tài sản của Công ty: quyền sử dụng 10.000 m2 đất tại thửa số 279, 218, 22 tờ bản đồ số 49, 50, 51 phường 15, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh (Góc đường 3/2 và Lê Đại Hành, nơi xây dựng Trung tâm TM và căn hộ cao cấp The EverRich). Đến 31/12/2008, Công ty còn nợ: 37.287.969.914 VND.

(ii) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á – CN Quảng Nam:

Theo hợp đồng số H.0048/13, ngày 14/02/2008, Công ty được tổng số tiền 78,5 tỷ VND với thời hạn 7 năm, từ 14/02/2008 đến 14/02/2015, để trả tiền mua đất xây khách sạn tại Hội An. Lãi suất: 1,1%/tháng. Số tiền thanh toán mỗi kỳ là 5,6 tỷ VND, số tiền thanh toán vào kỳ cuối là: 5,7 tỷ VND. Lần thanh toán đầu tiên sau ngày nhận vốn vay lần đầu là 45 tháng, các lần tiếp theo cách nhau 3 tháng. Tài sản đảm bảo nợ vay là giá trị quyền sử dụng 3,3 ha đất tại khối Tân Mỹ, phường Cẩm An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Đến 31/12/2008, Công ty còn nợ số tiền 78,5 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

3.15 Vay dài hạn và nợ dài hạn (Tiếp theo)

Nợ dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trái phiếu phát hành	73.800.000.000	-
Cộng	73.800.000.000	-

Trong năm 2008, Công ty đã phát hành trái phiếu theo hình thức chứng chỉ ghi danh, loại không chuyển đổi với thời hạn 12 tháng để đầu tư dự án The EverRich 2 (Phú Thuận, quận 7). Lãi suất 12%/năm.

3.16 Vốn chủ sở hữu

Cơ cấu vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Cổ đông	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn góp thực tế			
			31/12/2008		31/12/2007	
	ST (Triệu VND)	(%)	ST (Triệu VND)	(%)	ST (Triệu VND)	(%)
<i>Cổ đông sáng lập</i>	1.298.000	100%	960.000	74%	550.000	100%
Nguyễn Văn Đạt	768.000	59,17%	768.000	58,99%	330.000	60%
Nguyễn Thị Diệu Hiền	192.000	14,79%	192.000	14,75%	110.000	20%
Nguyễn Huệ	169.000	13,02%	-	-	55.000	10%
Nguyễn Văn Tuấn	169.000	13,02%	-	-	55.000	10%
<i>Cổ đông khác</i>	-	-	342.000	26%	-	-
Nguyễn Văn Toàn	-	-	60.250,0	4,63%	-	-
Võ Thị Liên	-	-	60.000,0	4,61%	-	-
Lê Trọng Danh	-	-	56.250,0	4,32%	-	-
Trần Thụy Vy	-	-	56.237,5	4,32%	-	-
Phan Gia Minh	-	-	50.905,0	3,91%	-	-
Ngô Thị Minh Hương	-	-	12.770,0	0,98%	-	-
Trần Tú Phong	-	-	10.000,0	0,77%	-	-
Các cổ đông khác	-	-	35.587,5	2,73%	-	-
Cộng	1.298.000	100%	1.302.000	100%	550.000	100%

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2007	50.000.000.000	-	(3.819.262.570)	46.180.737.430
Góp vốn trong năm	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	5.971.506.100	5.971.506.100
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2007	550.000.000.000	-	1.152.243.530	551.152.243.530
Góp vốn trong năm	752.000.000.000	12.000.000.000	-	764.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế trong năm	-	-	12.125.834.076	12.125.834.076
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2008	1.302.000.000.000	12.000.000.000	12.378.077.606	1.326.378.077.606

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

3.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Trong năm 2008, Công ty đã điều chỉnh Giấy phép đăng ký kinh doanh. Theo đó, vốn điều lệ đã tăng từ 550 tỷ VND lên thành 1.298 tỷ VND.

c/ Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
1 Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	130.200.000	55.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	130.200.000	55.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
2 Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đ/cp)	10.000	10.000

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

4.1 Doanh thu

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Doanh thu bán hàng	34.317.817.110	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.749.108.442	16.807.898.014
Cộng	<u>36.066.925.552</u>	<u>16.807.898.014</u>

4.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.824.661.543	1.878.717.570
Lãi do chênh lệch tỉ giá đã thực hiện	24.594.114	-
Lãi do chênh lệch tỉ giá chưa thực hiện	-	723.147
Lãi đầu tư tài chính dài hạn	-	4.516.800.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	11.328.635
Cộng	<u>1.849.255.657</u>	<u>6.407.569.352</u>

4.3 Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí lãi vay	-	4.488.750.000
Lỗ do chênh lệch tỉ giá đã thực hiện	1.222.426.503	20.627.287
Cộng	<u>1.222.426.503</u>	<u>4.509.377.287</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

4.4 Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Nhượng bán tài sản cố định	-	739.593.455
Thu tiền phạt khách hàng chậm thanh toán	296.791.075	-
Các khoản khác	592.324.415	334.598.793
Cộng	889.115.490	1.074.192.248

4.5 Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định nhượng bán	-	739.593.455
Các khoản khác	682.368.596	459.419.498
Cộng	682.368.596	1.199.012.953

4.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	14.640.720.685	8.301.498.971
<u>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</u>		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	774.214.389	19.904.140
Trừ: Lỗ các năm trước chuyển sang	-	(5.304.531.347)
Thu nhập chịu thuế	15.414.935.074	3.016.871.764
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	28%	28%
Thuế thu nhập DN hiện hành (chưa giảm quý 4/2008)	4.316.181.821	844.724.094
Thuế thu nhập DN hiện hành được giảm quý 4/2008	(1.924.810.314)	-
Thuế thu nhập DN hiện hành (sau khi giảm quý 4/2008)	2.391.371.507	-
Thuế thu nhập DN phải nộp bổ sung các năm trước	123.515.102	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	1.485.268.777
Tổng cộng thuế thu nhập doanh nghiệp	2.514.886.609	2.329.992.871

Theo quy định tại Thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 của Bộ Tài chính, Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý 4/2008 (áp dụng tiêu chí số lượng lao động bình quân trong năm nhỏ hơn 300 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

5.1 Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác

Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác trong năm 2008 không bao gồm giá trị tài sản tăng do góp vốn bằng nhà và quyền sử dụng đất trị giá 114.000.000.000 VND.

5.2 Tiền thu từ nhận vốn góp của các cổ đông

Tiền thu từ nhận vốn góp của các cổ đông trong năm 2008 không bao gồm vốn góp bằng nhà và quyền sử dụng đất tại 131 - Nguyễn Trãi, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh với giá trị 114.000.000.000 VND.

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Các cam kết

- Công ty đã cam kết với UBND tỉnh Khánh Hòa về việc đầu tư xây dựng khu du lịch cao cấp tại lô D14a và D 14b có diện tích 26 hecta thuộc khu du lịch bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Tổng vốn đầu tư: 676.000.000.000 VND (tương đương suất đầu tư: 26.000.000.000 VND/ha). Như được trình bày tại thuyết minh 3.10, đến 31/12/2008, Công ty đã ký cược 47,32 tỷ VND để đảm bảo thực hiện cam kết này. Đến 31/12/2008, quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt.

- Theo các hợp đồng đã ký với khách hàng về việc đặt cọc và đặt mua căn hộ tại tòa nhà The EverRich, Công ty có nghĩa vụ bàn giao căn hộ cho khách hàng trong năm 2009.

- Theo văn bản số 839/UBND-ĐTMT ngày 05/02/2008, UBND thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận chủ trương của Công ty về việc đầu tư kinh phí xây dựng cầu vượt rạch Cà Cầm, kết nối đường Phú Thuận với Khu A Nam Sài Gòn theo đúng quy hoạch được duyệt. Đến ngày 02/04/2008 Ban Quản lý Khu Nam đã đồng ý và bàn giao tim mốc của dự án xây dựng cầu vượt Cà Cầm. Việc xây dựng cây cầu này là cam kết đóng góp “nghĩa vụ tài chính” cho địa phương khi thực hiện dự án Phú Thuận.

6.2 Giao dịch và số dư với bên liên quan

Ông Nguyễn Văn Hoàng – em ruột của Chủ tịch Hội đồng quản trị được coi là bên liên quan với Công ty. Trong năm, Công ty đã có các giao dịch với Ông Nguyễn Văn Hoàng như sau:

Mua QSD đất của Ông Nguyễn Văn Hoàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01	(102.496.500.000)	-
Mua QSD đất	346.470.500.000	44.288.750.000
- Phước Kiển (Nhà Bè)	93.043.300.000	44.288.750.000
- Tân Phú (Quận 7)	253.427.200.000	-
Trả tiền	193.546.800.000	146.785.250.000
- Phước Kiển (Nhà Bè)	107.546.800.000	29.785.250.000
- Tân Phú (Quận 7)	86.000.000.000	117.000.000.000
Số dư tại ngày 31 tháng 12	<u>50.427.200.000</u>	<u>(102.496.500.000)</u>

Trả lãi do thanh toán chậm tiền mua QSD đất của Ông Nguyễn Văn Hoàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư tại ngày 01 tháng 01	-	-
Tiền lãi phải trả	3.534.946.720	-
Tiền lãi đã trả	3.534.946.720	-
Số dư tại ngày 31 tháng 12	<u>-</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

Thu nhập của Ban Giám đốc: Trong năm 2008, các thành viên của Ban Giám đốc không nhận lương, thưởng.

Số dư với bên liên quan:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả Ông Nguyễn Văn Đạt - Tổng Giám đốc (Tiền mượn không lãi suất)	12.500.000.000	-
Cộng	12.500.000.000	-

6.3 Sự kiện không chắc chắn

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty có thể bị ảnh hưởng trong tương lai gần do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu và tác động của nó đến nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản. Thực tế là từ năm 2008 kéo dài đến đầu năm 2009 thị trường nhà đất liên tục suy giảm, sức mua hạn chế dẫn đến việc triển khai xây dựng các dự án căn hộ mới của Công ty bị chậm lại so với kế hoạch. Điều này ảnh hưởng đến dòng tiền thu vào trong năm 2009 và các năm tiếp theo. Đồng thời, giá trị có thể thực hiện được trong tương lai của các khu đất dự án mà Công ty đã mua quyền sử dụng đất tùy thuộc hoàn toàn vào diễn biến của thị trường. Kết quả là tồn tại những vấn đề không chắc chắn trọng yếu có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty trong tương lai về khả năng phục hồi giá trị của các tài sản và các nghĩa vụ thanh toán nợ đến hạn trả.

Ban Giám đốc Công ty nhận biết được những ảnh hưởng này đối với khả năng thực hiện các nghĩa vụ nợ của Công ty, và tin tưởng vào khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty dựa vào dự đoán thị trường bất động sản sẽ hồi phục trong năm 2009. Ngoài ra, Ban Giám đốc Công ty cũng dự trù phương án huy động thêm vốn từ các cổ đông để đảm bảo thanh toán tất cả các khoản nợ đến hạn trong năm 2009, đảm bảo thực hiện các cam kết được nêu ở thuyết minh 6.1 và đảm bảo rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động bình thường trong tương lai gần. Vì vậy, Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

6.4 Số liệu so sánh

Một số số liệu kỳ trước đã được phân loại lại cho phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính của kỳ hoạt động này.

	31/12/2007	
	Đã trình bày	Phân loại lại
Hàng tồn kho	496.411.469.707	503.500.658.154
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	116.775.938.447	-
Đầu tư dài hạn khác	-	109.686.750.000
Cộng	613.187.408.154	613.187.408.154



Ngô Thúy Vân
Người lập biểu



Phan Tôn Ngọc Tiến
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc
TP Hồ Chí Minh, ngày 24/03/2009