



BẢN LĨNH VƯỢT QUA THỬ THÁCH
overcoming challenges



www.phatdat.com.vn



**NHÌN XA TRÔNG RỘNG,
PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN**

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

MỤC LỤC

Table of contents

PHẦN 1	04
TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY	
Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi, Lợi thế cạnh tranh	
Lịch sử hình thành và phát triển	
Thông tin tổng quan	
Mục tiêu phát triển 2011-2015	
Kết quả kinh doanh 2012-2013F	
Chỉ số tài chính	
Sự kiện nổi bật 2012	
PHẦN 2	22
BÁO CÁO	
Báo cáo của Hội đồng quản trị	
Báo cáo của Ban Kiểm soát	
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	
PHẦN 3	40
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ CÔNG TY	
Sơ đồ cơ cấu tổ chức	
Hội đồng quản trị	
Ban Kiểm Soát	
Ban Tổng Giám Đốc	
PHẦN 4	50
GIỚI THIỆU DỰ ÁN	
Bản đồ dự án	
Quy đất	
Danh sách dự án trọng điểm	
PHẦN 5	58
THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	
Thông tin cổ đông	
Quản trị doanh nghiệp	
Quản lý rủi ro	
PHẦN 6	74
TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI VÀ GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC	
Trách nhiệm xã hội	
Giải thưởng và danh hiệu	
PHẦN 7	77
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Báo cáo tài chính riêng	

THÔNG điệp TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Messege from chairman



“...với những giải pháp linh hoạt cùng uy tín của doanh nghiệp, Phát Đạt đã vượt qua thách thức của thị trường để duy trì tốt mọi hoạt động của công ty...”

Thưa Quý vị,

Năm 2012, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đối diện với nhiều khó khăn và thử thách: lạm phát tăng mạnh, lãi suất cao, giá vàng biến động... đã ảnh hưởng lớn đến các doanh nghiệp trong nước. Không chỉ bị tác động bởi các nguyên nhân trên, các doanh nghiệp bất động sản còn chịu ảnh hưởng do giá cả nguyên vật liệu tăng liên tục, tính thanh khoản bị giới hạn do chính sách thắt chặt tín dụng của nhà nước bảo hiệu một năm kinh doanh chưa có dấu hiệu khởi sắc.

Đánh giá được tình hình không thuận lợi trên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc đã bám sát chiến lược kinh doanh đề ra từ đầu năm, quyết định đầu tư tập trung vào các dự án trọng yếu, củng cố tổ chức và nâng cao công tác quản trị. Tuy kết quả thực hiện năm nay khá khiêm tốn nhưng Phát Đạt vẫn duy trì được các hoạt động đầu tư xây dựng, chăm lo tốt đời sống công nhân viên và chuẩn bị các sản phẩm mới phù hợp với phân khúc thị trường và thị hiếu để sẵn sàng phát triển khi thị trường tốt lên.

Trong chiến lược phát triển, bên cạnh việc xác định bất động sản là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, Phát Đạt cũng mở rộng tìm kiếm những cơ hội đầu tư mới nhằm mang lại nguồn thu ổn định, phấn đấu đạt chỉ tiêu giai đoạn 2011- 2015 đã đề ra.

Để vượt qua được giai đoạn khó khăn này và phát triển bền vững, trong thời gian tới, Công ty mong muốn tiếp tục nhận được sự chia sẻ và đồng thuận của Quý cổ đông, sự hợp tác và hỗ trợ của Quý đối tác, cũng như sự đồng hành và tin tưởng của Quý khách hàng. Bên cạnh đó, sức mạnh đồng lòng của tập thể Cán bộ Công nhân viên Công ty cũng là động lực không nhỏ để Phát Đạt vững vàng trên con đường thực hiện sứ mệnh của mình.

Cuối cùng, thay mặt Hội đồng quản trị, tôi trân trọng cảm ơn Quý cổ đông, khách hàng, đối tác và toàn thể nhân viên đã tin nhiệm, đồng hành và gắn bó với Công ty trên mọi bước đường phát triển, đồng thời gửi đến Quý vị lời chúc sức khỏe và thành công trong năm 2013.

Trân trọng.

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

NGUYỄN VĂN ĐẠT



PHẦN 1

TÓM LƯỢC LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Tầm nhìn, Sứ Mệnh, Giá trị cốt lõi, Lợi thế cạnh tranh
Lịch sử hình thành phát triển
Thông tin tổng quan
Mục tiêu phát triển 2011 - 2015
Kết quả kinh doanh 2008 - 2013F
Chỉ số tài chính
Sự kiện nổi bật 2012

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Vision, mission, core values



TẦM NHÌN

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

TẦM NHÌN

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Sáng tạo: Nghĩ đến cái mới và dám thay đổi

Cam kết: Giữ lời hứa với khách hàng, cổ đông, nhân viên và cộng đồng

Công bằng: Đánh giá và hành xử dựa trên các sự kiện và không thiên vị

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

LỢI THẾ CẠNH TRANH

Competitive advantages

Lợi thế cạnh tranh của Phát Đạt dựa trên ba yếu tố nền tảng:



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Establishment & development



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT được thành lập vào năm 2004. Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của công ty là đầu tư phát triển bất động sản, khách sạn, resort cao cấp... Công ty đã không ngừng phát triển, đầu tư kinh doanh nhiều dự án bất động sản tại các thành phố trọng điểm và đã trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu hiện nay.



Năm 2004: Hợp tác đầu tư thực hiện các dự án khu dân cư Trung Sơn tại Huyện Bình Chánh; Dự án khu căn hộ cao cấp Sao Mai tại Quận 5, Tp.HCM



Năm 2006: Khởi công xây dựng dự án The EverRich 1 tại Quận 11, Tp.HCM, với vốn đầu tư 1.100 tỷ đồng, dự án gồm 2 toà tháp cao 25 tầng bao gồm 5 tầng TTTM, 300 căn hộ cao cấp và 50 văn phòng.



Năm 2007: Tiếp tục triển khai việc xây dựng The EverRich 1, đồng thời tập trung phát triển quỹ đất cho các dự án mới tại Quận 6, Quận 7, Quận 9, Nhà Bè, Tp.HCM.

Năm 2008: Đầu tư resort cao cấp tại Cam Ranh, Hội An và Phú Quốc. Ký hợp đồng với tập đoàn Starwood và Marriott để hình thành dự án The Westin Resort & Spa Cam Ranh, Hội An.



Năm 2009: Hoàn thành và bàn giao căn hộ dự án The EverRich 1 cho khách hàng vào ngày 15/11/2009, đánh dấu bước phát triển mới trong chiến lược đầu tư các dự án căn hộ cao cấp mang thương hiệu EverRich. Cũng trong năm 2009 này, Công ty Phát Đạt chính thức ra mắt hệ thống nhận diện thương hiệu với Logo và slogan mới nhằm đáp ứng giai đoạn phát triển năng động và chuyên nghiệp hơn trong tương lai.



Năm 2010: Khởi công xây dựng và khai trương hệ thống nhà mẫu dự án The Everich 2. Dự án với quy mô 3,125 căn hộ, tổng vốn đầu tư 10,000 tỷ đồng. Khởi công xây dựng cầu Phú Thuận từ Phú Mỹ Hưng bắt qua dự án The EverRich 3. Đồng thời vào ngày 30/7/2010, Phát Đạt đã chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn HoSE, đánh dấu một bước phát triển mới của công ty Phát Đạt.



Năm 2011: Khánh thành cầu Phú Thuận tại phường Phú Thuận, quận 7, kết nối trực tiếp các khu dân cư phía Bắc quận 7 như: Tân Phú, Phú Thuận... với khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Đồng thời triển khai thi công Dự án The EverRich 3 – Khu Biệt thự, căn hộ cao tầng phường Tân Phú, Quận 7



Năm 2012: Tiếp tục thực hiện các hoạt động xây dựng tại dự án The EverRich 2 để bàn giao cho khách hàng; gấp rút hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đầu tư cần thiết để đưa dự án The EverRich 3 sớm đi vào kinh doanh và tập trung triển khai các dự án trọng tâm. Ngoài ra, Công ty tiếp tục nỗ lực tạo ra các sản phẩm mới phù hợp và các chương trình bán hàng mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng. Đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư nhằm mang lại nguồn thu ổn định cho doanh nghiệp.

THÔNG TIN TỔNG QUAN

Corporate information



THÔNG TIN NIÊM YẾT:

Mã cổ phiếu: PDR
 Địa điểm: Sở giao dịch chứng khoán
 TP.HCM – HoSE
 Ngày niêm yết: 30/07/2010
 Vốn điều lệ: 1,302,000,000,000 đồng
 (Một ngàn ba trăm lẻ hai tỷ đồng)
 Mệnh giá cổ phần: 10,000 đồng
 Tổng số cổ phần: 130,200,000

THÔNG TIN LIÊN LẠC

Công ty Cổ Phần Phát Triển Bất Động
 Sản Phát Đạt
 Địa chỉ: 422 Đường Đào Trí, Phường
 Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
 Điện thoại: +84 8 3773 2222
 Fax: +84 8 3773 8908
 Website: www.phatdat.com.vn

CÔNG TY KIỂM TOÁN:

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

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN TỪ NĂM 2011 ĐẾN NĂM 2015

Strategic objectives 2011-2015



DOANH THU:

Tổng doanh thu trong 05 năm đạt 10.000 tỷ đồng.

LỢI NHUẬN:

Tổng lợi nhuận sau thuế trong 05 năm đạt 1.500 tỷ đồng với tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ bình quân là 20%.

VỐN ĐIỀU LỆ:

Vốn điều lệ bình quân trong giai đoạn 2011 – 2015 là 1.500 tỷ đồng.

THƯƠNG HIỆU:

The EverRich nằm trong nhóm năm thương hiệu mạnh nhất trong phân khúc căn hộ cao cấp và Phát Đạt nằm trong nhóm năm thương hiệu phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam.

HỆ THỐNG QUẢN LÝ:

Hệ thống quản lý doanh nghiệp, theo định hướng quản lý bằng mục tiêu và quy trình, đạt đẳng cấp quốc tế và đáp ứng hiệu quả quy mô hoạt động của Công ty.

PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI:

Toàn bộ nhân viên đáp ứng 100% các tiêu chuẩn năng lực chức danh.

MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

Phát Đạt nằm trong nhóm 100 doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt nhất Việt Nam.

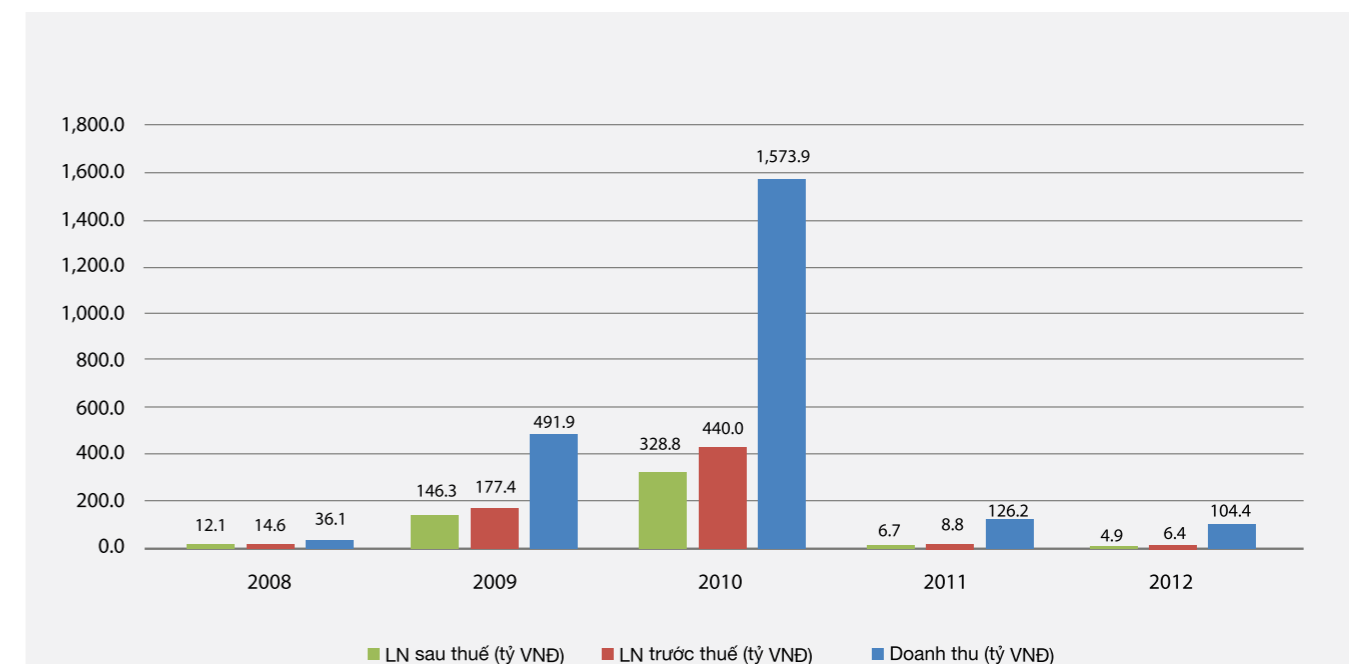
KẾT QUẢ KINH DOANH 2012 - 2013F

Comparative profit growth 2012-2013F

Năm	Đơn vị	Tài sản	Vốn điều lệ	Doanh thu	LN trước thuế	LN sau thuế
2008	VND	3.299.820.198.835	1.302.000.000.000	36.066.925.552	14.640.720.685	12.125.834.076
2009	VND	3.741.736.127.172	1.302.000.000.000	491.939.915.651	177.395.233.749	146.268.691.019
2010	VND	3.827.797.538.214	1.302.000.000.000	1.573.905.931.385	440.030.232.184	328.812.598.733
2011	VND	4.638.326.034.479	1.302.000.000.000	126.218.873.257	8.820.394.562	6.669.093.137
2012	VND	5.187.272.033.112	1.302.000.000.000	104.439.839.470	6.453.537.424	4.937.638.393
2013F	VND	5.677.727.557.662	1.302.000.000.000	303.357.000.000	36.021.000.000	27.016.000.000

Cập nhật ngày 31/12/2012

BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG HÀNG NĂM



CHỈ SỐ TÀI CHÍNH 2012

Financial highlights

Tài sản

5.187.272.033.112

đồng

Doanh thu

104.439.839.470

đồng

Lợi nhuận trước thuế

6.453.537.424

đồng

Lợi nhuận sau thuế

4.937.638.393

đồng



SỰ KIỆN NỔI BẬT 2012

Key events in 2012



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN CÔNG TY PHÁT ĐẠT NĂM 2012

Nhằm tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2011 và định hướng chiến lược năm 2012, ngày 21/04/2012, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tổ chức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2012. Trong Đại hội, Hội đồng Quản trị và Ban điều hành đã báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm vừa qua. Đồng thời, Ban điều hành Công ty Phát Đạt cũng báo cáo trước Đại hội đồng Cổ đông về tiến độ xây dựng dự án The EverRich 2; gấp rút hoàn thiện các thủ tục pháp lý và đầu tư cần thiết để đưa dự án The EverRich 3 sớm đi vào kinh doanh và tập trung triển khai các dự án trọng tâm.



PHÁT ĐẠT ĐẠT GIẢI BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN TỐT NHẤT 2012

Đây là giải thưởng hàng năm do Sở Giao dịch chứng khoán TP HCM, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội và báo Đầu tư Chứng khoán phối hợp tổ chức nhằm biểu dương các doanh nghiệp có báo cáo thường niên (BCTN) tuân thủ các chuẩn mực về công bố thông tin, minh bạch, sáng tạo và chuyên nghiệp do Bộ Tài chính quy định. Sau 2 vòng tuyển chọn khắt khe, từ hơn 700 BCTN của các doanh nghiệp niêm yết trên 2 Sở, Hội đồng bình chọn đã chọn ra 50 BCTN tốt nhất. Giải BCTN tốt nhất đã được nhận bằng khen của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đây là lần thứ hai liên tiếp Phát Đạt vinh dự đón nhận giải thưởng uy tín này.

ĐẠI HỘI CÔNG ĐOÀN CÔNG TY PHÁT ĐẠT NHIỆM KỲ III (2012 - 2015)

Sáng 29/06/2012, Công đoàn Công ty Phát Đạt tổ chức Đại hội Công đoàn lần thứ 3 nhiệm kỳ 2012 – 2015. Trong nhiệm kỳ vừa qua, Công đoàn đã thực hiện tốt công tác tuyên truyền, giáo dục, vận động xây dựng đội ngũ cán bộ viên chức – lao động và tổ chức Công đoàn vững mạnh, đáp ứng yêu cầu sự nghiệp đổi mới.

Ngoài ra, Công đoàn tích cực tham gia công tác xã hội, chăm lo đời sống, bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp và chính đáng của công nhân viên chức lao động. Đại hội đã bầu ra BCH Công đoàn nhiệm kỳ mới và đề ra nhiệm vụ để BCH phát huy với mục tiêu đưa Công đoàn Phát Đạt ngày càng vững mạnh và phát triển mạnh mẽ trong nhiệm kỳ 2012 – 2015.



VÌ NGÀY MAI PHÁT TRIỂN - KỶ NIỆM 10 NĂM HỌC BỔNG TIẾP SỨC ĐẾN TRƯỜNG



Nhiều năm qua, ông Nguyễn Văn Đạt trở thành bạn đồng hành thân thiết của bao lớp tân sinh viên Quảng Ngãi trong chặng đường 10 năm của học bổng "Tiếp sức đến trường" của báo Tuổi Trẻ. Được biết ông đã góp 5 tỉ đồng và vận động thêm bạn bè 1 tỉ đồng để hình thành quỹ học bổng 6 tỉ đồng. Số quỹ này được cho vay để sinh lợi hàng năm theo lãi suất ngân hàng và dùng chính tiền lãi này để tặng học bổng cho sinh viên. Mỗi năm, số quỹ gốc ban đầu lại tăng thêm vài trăm triệu đồng, đó cũng là cách để quỹ có thể duy trì học bổng một cách bền vững, ổn định lâu dài. Ngoài "Tiếp sức đến trường", ông Nguyễn Văn Đạt còn tham gia hỗ trợ học bổng "Ngăn dòng bỏ học" với Tuổi Trẻ giúp học sinh bám trường, bám lớp.

LỄ KỶ NIỆM 8 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Sáng ngày 13/09/2012, Công ty cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt tổ chức họp mặt Cán bộ - Nhân viên nhân kỷ niệm 8 năm thành lập Công ty (13/09/2004 – 13/09/2012). Trong không khí phấn khởi, vui tươi, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV đã ôn lại những kỷ niệm từ những ngày đầu thành lập công ty đến nay. Tập thể cùng hòa nhịp trong lời ca tiếng hát chúc mừng ngày kỷ niệm 8 năm thành lập – mốc thời gian đánh dấu sự phát triển mới của Công ty Phát Đạt. Lễ mừng sinh nhật khép lại trong tinh thần đoàn kết và quyết tâm một lòng của tất cả cán bộ nhân viên công ty.



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHẬN GIẢI THƯỞNG DOANH NHÂN TRẺ TIÊU BIỂU TP.HCM 2012

Ngày 10/10/2012, ông Nguyễn Văn Đạt – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Phát Đạt được vinh danh là 1 trong 5 Doanh nhân trẻ tiêu biểu TP.HCM năm 2012. Đây là giải thưởng cao quý, nhằm tôn vinh những cá nhân trẻ có thành tích xuất sắc trong kinh doanh và góp phần chia sẻ, phát triển cộng đồng xã hội. Được biết đây là lần thứ hai liên tiếp ông Nguyễn Văn Đạt được vinh danh với giải thưởng cao quý này.

ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT - CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐƯỢC XẾP VÀO TOP 10 NGƯỜI GIÀU NHẤT SÀN CHỨNG KHOÁN 2012

Năm 2012 là một năm chứng kiến sự khắc nghiệt của thị trường bất động sản, nhưng Công ty vẫn duy trì được các hoạt động đầu tư xây dựng, và cá nhân ông Nguyễn Văn Đạt lần thứ 3 được bình chọn trong Top 10 người giàu nhất trên sàn chứng khoán Việt Nam. Dưới sự lãnh đạo và điều hành của ông, Phát Đạt đã có những bước phát triển đột phá trong thời gian qua, đồng thời với những định hướng chiến lược rõ nét ông đã tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho sự phát triển bền vững trong tương lai.





PHẦN 2

BÁO CÁO

Báo cáo của Hội đồng quản trị
Báo cáo của Ban Kiểm soát
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Report of board of directors



Thưa Quý vị cổ đông,

Căn cứ Điều 25 của Điều lệ Công ty và Điều 8 của Quy chế Quản trị Công ty, tôi xin phép được thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty báo cáo tóm tắt hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2012 như sau.

1. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2012

Năm 2012 tiếp tục là một năm đầy khó khăn của nền kinh tế Việt Nam và của ngành kinh doanh bất động sản. Nằm trong xu thế chung của ngành, Công ty đã phải điều chỉnh các mục tiêu doanh thu và lợi nhuận so với kế hoạch kinh doanh đã đặt ra đầu năm 2012.

Tuy nhiên, như đã nêu trong báo cáo của Ban Tổng Giám đốc, Công ty vẫn đang duy trì mọi hoạt động một cách bình thường. Hội đồng Quản trị cùng Ban Tổng Giám đốc đã quyết định xem xét lại quy hoạch xây dựng một số dự án quan trọng theo hướng cung cấp các sản phẩm phù hợp với tình hình thị trường hiện tại, giãn tiến độ xây dựng tại Dự án The EverRich 2 để hỗ trợ khách hàng trong việc thanh toán. Công ty cũng đã có sự thay đổi lớn về cơ cấu tổ chức và mô hình quản lý dự án để góp phần cắt giảm chi phí.

Bên cạnh đó, Công ty đã tập trung mạnh mẽ vào việc nâng cao năng lực quản lý và năng lực làm việc của nhân viên thông qua việc xây dựng, cải tiến và triển khai áp dụng nhiều phương pháp quản lý phù hợp. Công ty đã triển khai việc theo dõi và đánh giá nhân viên dựa vào mục tiêu công việc (KPIs) và gắn liền tiền lương, tiền thưởng với hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp và kết quả công việc của nhân viên. Nhiều hoạt động truyền thông, đào tạo nội bộ, đối thoại giữa lãnh đạo với nhân viên và xây dựng các đặc trưng văn hóa doanh nghiệp đã được Công ty quan tâm thực hiện thường xuyên.

Trong bối cảnh kinh tế và thị trường rất khó khăn, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã giữ vững ý chí, nỗ lực làm việc một cách mẫn cán, nhiệt huyết và đã có nhiều quyết định linh hoạt và kịp thời để điều chỉnh hoạt động kinh doanh, nâng cao năng lực quản lý và chăm lo đời sống của người lao động của Công ty.

2. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2012

Với cơ cấu Hội đồng Quản trị có 02 thành viên độc lập đã giúp Hội đồng Quản trị xem xét các vấn đề của Công ty một cách đa chiều, đảm bảo cân bằng giữa quyền lợi của cổ đông và của các chủ thể khác của Công ty. Hội đồng Quản trị đã thường xuyên nghiên cứu và trao đổi về tình hình vĩ mô, tình hình ngành bất động sản và khả năng kinh doanh của Công ty. Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng Quản trị đã được các thành viên thảo luận và thông qua tại các cuộc họp định kỳ và bất thường (xem Phụ lục đính kèm). Bên cạnh đó, các thành viên Hội đồng Quản trị cũng đã thường xuyên làm việc với Ban Tổng Giám đốc và các Phòng/Ban để đánh giá hoạt động điều hành và giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Hội đồng Quản trị.

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

3. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2013

Hội đồng Quản trị đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô và ngành bất động sản vẫn tiếp tục chưa khởi sắc trong năm 2013 mặc dù Chính phủ đã và đang triển khai nhiều giải pháp thích hợp và đồng bộ để ổn định kinh tế vĩ mô và hỗ trợ doanh nghiệp. Hội đồng Quản trị dự kiến đạt một số mục tiêu như sau trong năm 2013.

1. Doanh thu là 303,357 tỷ đồng.
2. Lợi nhuận trước thuế là 36,021 tỷ đồng.
3. Giữ vững mức độ nhận biết thương hiệu Phát Đạt trong khách hàng mục tiêu tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Hoàn chỉnh và cải tiến toàn bộ hệ thống quản lý đã được xây dựng.
5. 80% nhân viên đạt 80% tiêu chuẩn năng lực của chức danh công việc.

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

1. Tiếp tục đa dạng hóa sản phẩm và triển khai hoạt động kinh doanh tại Dự án The EverRich 3.
2. Tăng thêm căn hộ có diện tích nhỏ và kiểm soát chặt chẽ tiến độ và chi phí xây dựng của dự án The EverRich 2.
3. Tăng chi phí hoa hồng bán hàng và chuyển hoạt động bán hàng cho đơn vị môi giới bất động sản bên ngoài.
4. Hoàn chỉnh, cải tiến và kiểm soát việc triển khai áp dụng và tuân thủ hệ thống quản lý doanh nghiệp.
5. Tổ chức đào tạo/huấn luyện nội bộ về kiến thức và phương pháp quản lý, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc cho các cấp quản lý và nhân viên.
6. Tiếp tục tổ chức các hoạt động truyền thông nội bộ, đối thoại giữa lãnh đạo và nhân viên và các hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tt)

Report of board of directors



Thưa Quý vị cổ đông,

Mặc dù năm 2013, Công ty vẫn tiếp tục đối diện với những thách thức từ kinh tế vĩ mô và ngành bất động sản, nhưng với ý chí quyết tâm cao và sự linh hoạt trong quá trình quản lý, Hội đồng Quản trị tin tưởng sẽ cùng Ban Tổng Giám đốc tổ chức thực hiện thành công một số giải pháp chủ yếu để hoàn thành các mục tiêu đã đặt ra.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi kính chúc Quý vị cổ đông nhiều sức khỏe và thành đạt.

Chúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thành công tốt đẹp.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN
PHÁT ĐẠT
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Report of board of supervisors

Trong năm 2012, Ban Kiểm soát đã triển khai thực hiện các quyền và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo đúng Điều lệ Công ty. Ban Kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp định kỳ mỗi quý một lần và đặc biệt đã tổ chức soát xét số liệu tài chính 06 tháng đầu năm và thẩm định số liệu tài chính cả năm 2012. Một số hoạt động cụ thể là:

- Đã thực hiện việc giám sát hoạt động và tuân thủ Điều lệ Công ty đối với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong việc quản lý và điều hành công ty.
- Đã tổ chức giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Hội đồng quản trị.
- Đã thẩm định báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Phát Đạt và kiểm tra hệ thống sổ sách báo cáo kế toán của công ty.
- Đã tham gia vào các cuộc họp định kỳ và bất thường của Hội đồng quản trị.
- Đã xem xét và kiểm tra các số liệu và báo cáo về tình hình xây dựng và bán hàng của Công ty và tham gia giám sát việc mở thầu các dự án do Ban Tổng giám đốc công ty mời.

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

Thông qua việc giám sát, Ban Kiểm soát đánh giá trong năm 2012, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng đắn các quyền và nhiệm vụ của mình trong quá trình quản lý và điều hành Công ty, tuân thủ Điều lệ Công ty và các nghị quyết của

Đại hội đồng cổ đông. HĐQT và Ban Điều hành đã có những quyết định linh hoạt và kịp thời để thực hiện các mục tiêu của Công ty. Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã làm việc một cách trung thực và minh bạch vì quyền lợi của Công ty và các cổ đông.

Mặc dù năm 2012, tình hình của thị trường bất động sản không thuận lợi, nhưng với nỗ lực của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, Công ty đã đạt những kết quả .



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT ^(tt)

Report of board of supervisors

STT	Nội dung	Thực hiện
1	Tổng doanh thu	104.439.839.470
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-
3	Doanh thu thuần	104.439.839.470
4	Giá vốn hàng bán	(61.137.868.624)
5	Lợi nhuận gộp	43.301.970.846
6	Doanh thu hoạt động tài chính	200.693.077
7	Chi phí tài chính	(3.894.869.220)
8	Chi phí bán hàng	(7.268.223.913)
9	Chi phí quản lý	(29.167.929.952)
10	Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD	3.171.640.837
11	Thu nhập khác	3.689.861.084
12	Chi phí khác	(407.964.497)
13	Lợi nhuận khác	3.281.896.587
14	Tổng lợi nhuận trước thuế	6.453.537.424
15	Chi phí thuế TNDN	(1.075.713.230)
16	Lợi nhuận sau thuế	4.937.638.393



Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát cũng nhận thấy Báo cáo tài chính năm 2012 đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, được trình bày theo đúng các biểu mẫu quy định hiện hành và theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính của công ty đã phản ánh kịp thời đầy đủ, trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty tại thời điểm ngày 31/12/2012, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012. Ban Kiểm soát hoàn toàn đồng ý với các số liệu trong báo cáo kiểm toán năm 2012 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) lập ngày 25/03/2013.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Report of board of management



1. SƠ LƯỢC VỀ TÌNH HÌNH KINH TẾ VÀ THỊ TRƯỜNG BĐS NĂM 2012

Năm 2012 là một năm rất khó khăn đối với thị trường BĐS, khi tăng trưởng GDP chỉ đạt 5,03%, tỷ lệ lạm phát dù đã được kiểm soát ở mức khoảng 6,81% và lãi suất cho vay từ 15-17%/năm, tuy nhiên doanh nghiệp rất khó tiếp cận nguồn vốn vay và đặc biệt là lĩnh vực đầu tư kinh doanh BĐS. Chính sách điều hành kinh tế vĩ mô có quá nhiều xáo trộn, bất ổn, hệ thống ngân hàng bộc lộ nhiều rủi ro, chi phối từ các nhóm lợi ích. Tâm lý co cụm, thận trọng trong đầu tư, kinh doanh, thắt chặt việc chi tiêu công và chi tiêu cá nhân làm cho thị trường càng khó khăn hơn. Gần như các hoạt động đầu tư đều bị dừng lại hoặc giảm qui mô đầu tư, điều này đã gây ra rất nhiều khó khăn cho nền kinh tế và đặc biệt là thị trường BĐS, do vậy việc huy động nguồn vốn cho thị trường BĐS và hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực BĐS là bài toán nan giải trong cả năm vừa qua.

Mặt khác, trong năm 2012, Chính phủ tiếp tục thực hiện quyết liệt nghị quyết 11 về thắt chặt chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa, tăng cường kiểm chế lạm phát, triển khai các giải pháp ổn định kinh tế vĩ mô, tìm các giải pháp xử lý các tổn động của lĩnh vực BĐS, nên năm 2012 thị trường BĐS vẫn còn nhiều bất ổn và việc kinh doanh ngày càng khó khăn hơn.

Bên cạnh đó là khó khăn về chính sách, luật, việc thay đổi các qui định, thủ tục đến bù giải phóng mặt bằng, phê duyệt dự án ngày càng xiết chặt .v.v, làm cho các doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực BĐS gặp nhiều khó khăn và làm tăng chi phí, kéo dài thời gian thực hiện dự án.

Vào quý 4 năm 2012, trước các áp lực khủng hoảng từ ngành BĐS ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh của các ngành nghề khác như ngành sắt, thép, VLXD, và ngành xây dựng, gây hiệu ứng tồn kho vật liệu xây dựng, cắt giảm lao động trên diện rộng của ngành xây dựng và vật liệu xây dựng, góp phần gây hoang mang, tác động xấu lên thị trường và nền kinh tế; sức mua giảm mạnh trên mọi lĩnh vực kinh doanh. Chính phủ cũng nhận thấy tình hình khó khăn nghiêm trọng này và đã có nhiều nỗ lực để hỗ trợ, vực dậy lĩnh vực kinh doanh BĐS và các ngành có liên quan đến BĐS, tuy nhiên các giải pháp hỗ trợ chưa được triển khai đồng bộ và chưa mang lại kết quả như mong đợi, chưa vực lại niềm tin của người dân.

Ngoài ra, tình hình thị trường BĐS năm 2012 với nguồn cung mới tuy rất ít nhưng các sản phẩm BĐS được đưa ra thị trường khá nhiều mà chưa bán được của những năm trước đó đã tạo áp lực lớn lên việc cạnh tranh và tiêu thụ sản phẩm BĐS trong năm 2012. Trong khi thị trường tiêu thụ BĐS có lực cầu khá yếu, các chi phí xây dựng vẫn tăng cao do lãi suất vay đầu tư còn cao, áp lực cạnh tranh về sản phẩm, giá, chất lượng dịch vụ giữa các dự án là rất lớn, làm cho thị trường BĐS khá trầm lắng và ảm đạm so với năm 2011.

2. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2012

Trước những khó khăn trên, Ban Tổng Giám Đốc Công ty Phát Đạt đã nỗ lực, để hiệu chỉnh các mục tiêu, hiệu chỉnh các chỉ tiêu dự án, tiến độ xây dựng dự án, tái cấu trúc lại qui mô, danh mục đầu tư, nguồn vốn, điều chỉnh thời gian vay vốn nhằm giảm tối đa chi phí lãi vay và các khoản vay bổ sung cho đầu tư trong năm 2012 để đạt được kết quả trong năm 2012 qua các chỉ tiêu sau:

- Doanh thu năm 2012: **104.439.839.470 đồng.**
- Lợi nhuận trước thuế năm 2012: **6.453.537.424 đồng.**

Nội dung	Đơn vị	2008	2009	2010	2011	2012
Tổng tài sản	VNĐ	3.299.820.198.835	3.741.736.127.172	3.827.797.538.214	4.638.326.034.479	5.187.272.033.112
Vốn chủ sở hữu	VNĐ	1.326.378.077.606	1.472.050.791.230	1.561.566.916.393	1.422.010.311.533	1.426.035.949.926
Vốn điều lệ	VNĐ	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000	1.302.000.000.000

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ^(tt)

Report of board of management

Các chỉ tiêu khác

Nội dung	Đơn vị	2008	2009	2010	2011	2012
Cơ cấu tài sản						
- Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản	%	90,54	89,13	87,90	93,51	94,27
- Tài sản dài hạn/tổng tài sản	%	9,46	10,87	12,10	6,49	5,73
Cơ cấu nguồn vốn						
- Nợ phải trả/tổng tài sản	%	59,80	60,62	59,17	69,34	72,51
- Nguồn vốn chủ sở hữu/tổng tài sản	%	40,20	39,34	40,80	30,66	27,49

Tỷ suất lợi nhuận

Nội dung	Đơn vị	2008	2009	2010	2011	2012
Lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA)	%	0,37	3,91	8,59	0,14	0,10
Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE)	%	0,91	9,94	21,06	0,47	0,35
Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	%	0,93	11,23	25,26	0,51	0,38
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	đồng/cổ phiếu	1.123	2.526	51	38	

Doanh thu chủ yếu của Phát Đạt trong năm 2012 từ nguồn bán các diện tích tầng hầm của dự án The EverRich 1, diện tích khu vực thương mại block B&C của dự án The EverRich 2, bán một phần khu dịch vụ Dự án The EverRich 3, ngoài nguồn thu từ việc chuyển nhượng trên, công ty còn tập trung thu tiền bán hàng từ các khách hàng mua căn hộ dự án The EverRich 2 trong năm 2012 và các năm trước đó.

3. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ NĂM 2012

Năm 2012, nhận định tình hình kinh tế, thị trường BĐS năm 2012 vẫn còn tiếp tục khó khăn, Ban TGD đã quyết định thu hẹp đầu tư, chỉ tập trung đầu tư vào 02 dự án trọng điểm là dự án The EverRich 2 và The EverRich 3. Bên cạnh đó, thực hiện rà soát lại các chỉ tiêu và qui mô dự án, hiệu quả đầu tư và điều chỉnh một số chỉ tiêu dự án nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư, cơ cấu lại sản phẩm nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường trong tình hình thay đổi. Đến cuối quý 2 năm 2012, Ban TGD nhận thấy tình hình bán căn hộ sẽ rất khó khăn, bên cạnh đó, nhóm khách hàng vi phạm tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ có xu hướng ngày càng tăng. Trước tình hình này Ban TGD đã khẩn trương triển khai việc lấy ý kiến khách hàng về việc giãn tiến độ xây dựng để giảm chi phí đầu tư và giảm bớt áp lực thanh toán cho khách hàng trong tình hình khó khăn. Đồng thời thực hiện ngay các biện pháp nhằm giảm chi phí đầu tư, chi phí vận hành bộ máy, cơ cấu lại nguồn vốn, nâng cao hiệu quả của dự án, như:



3.1 Công tác điều hành xây dựng các dự án

- Quyết định triển khai tự tổ chức thực hiện Quản lý, giám sát dự án The EverRich 2 thay cho ACT để giảm bớt chi phí Tư vấn quản lý dự án từ ACT bằng nguồn nhân lực hiện có, việc này đã góp phần giảm đến 20% chi phí phải trả cho Tư vấn giám sát, Quản lý dự án cho phần việc hiện tại và tiến tới giảm 40% chi phí cho các khối nhà tiếp theo của dự án.
- Tự tổ chức, thực hiện quản lý, giám sát việc xây dựng hạ tầng cơ sở của dự án The EverRich 3.
- Tự Tổ chức, thực hiện quản lý, giám sát việc xây dựng hạ tầng cơ sở của dự án The Westin resort & spa Cam Ranh.
- Giãn tiến độ xây dựng Block C, Block B, điều chỉnh thời gian giao nhà Block C từ 30/12/2013 như kế hoạch thành ngày 30/12/2014, (giãn 12 tháng) việc này góp phần hỗ trợ khách hàng trong lúc khó khăn và giúp công ty giãn được dòng chi phí xây dựng, giảm áp lực về huy động vốn và chi phí trả lãi suất trong điều kiện lãi suất còn cao và hạn chế tín dụng, thị trường BĐS còn khó khăn để tăng hiệu quả sử dụng nguồn vốn.
- Cắt hoặc giãn một số hạn mục đầu tư chưa tạo nguồn thu trong điều kiện thị trường BĐS còn khó khăn kéo dài, nhằm giảm ngân sách đầu tư theo kế hoạch thực hiện được duyệt của năm 2012.

3.2 Công tác đầu tư quy hoạch dự án

- Xem xét lại toàn bộ chương trình đầu tư các dự án, đặc biệt các dự án trọng điểm, đánh giá hiệu quả và triển khai việc điều chỉnh loại hình, cấu trúc sản phẩm và triển khai việc điều chỉnh diện tích, số lượng căn hộ của Dự án The EverRich 2 từ 3.125 căn hộ lên gần 4.900 căn hộ. Trong đó có nhiều căn hộ có diện tích nhỏ từ 60-70m²/căn để đáp ứng nhu cầu thị trường và giảm giá trên mỗi căn hộ.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ^(tt)

Report of board of management

-Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, giảm chi phí đầu tư xây dựng để đưa ra thị trường các sản phẩm mới phù hợp và cạnh tranh hơn trong điều kiện thị trường có nhiều thay đổi sau khủng hoảng. Quyết định việc điều chỉnh dự án The EverRich 3 từ 12,4 ha thành 9,7ha nhưng vẫn giữ nguyên các hệ số sử dụng đất, tăng thêm tỷ lệ diện tích sàn trên tổng diện tích sàn so với qui mô diện tích 12,4 ha trước đây, miễn trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội theo qui định, Giảm chi phí đền bù đất đối với các hộ dân (giảm khoảng 280 tỷ - căn cứ theo Phương án đền bù GPMB tổng thể đã được duyệt) góp phần tăng hiệu quả đầu tư dự án và rút ngắn thời gian thực hiện đền bù giải tỏa, triển khai xây dựng.



3.3 Công tác vận hành bộ máy

- Công tác tuyển dụng và bố trí nhân sự:** Nhân sự năm 2012 có nhiều biến động, công ty đã rà soát, sắp xếp cắt giảm nhân sự, cắt giảm chi phí vận hành theo qui mô, tiến độ đầu tư xây dựng hiệu chỉnh, tiết giảm được 13% chi phí nhân sự và chi phí vận hành công ty.
- Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:** Công ty tập trung đào tạo và áp dụng hệ thống định giá chức danh theo tiêu chuẩn của Mercer, xây dựng và đào tạo nhân viên áp dụng hệ thống tài liệu quản lý theo mô hình chuyên nghiệp, trong năm qua đã tổ chức được 11 khóa đào tạo tập trung toàn công ty và nhiều lớp tập huấn riêng lẻ ở cấp phòng ban bộ phận.

Trước tình hình kinh tế rất khó khăn và việc kinh doanh BĐS không thuận lợi, công ty vẫn thực hiện trả lương đầy đủ cho cán bộ, nhân viên. Bên cạnh đó để chia sẻ khó khăn và đồng hành cùng công ty, Ban TGD cũng chủ động đề nghị cắt giảm thu nhập của toàn bộ Ban TGD từ năm 2013.

3.4 Công tác quản lý tài chính

Tổng giá trị hạng mục đầu tư chính trong năm 2012 như sau:

Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Tỷ trọng
The EverRich 2	VND	552,266,944,697	77.44%
The EverRich 3	VND	147,222,190,587	20.64%
The EverRich 4 (Nhà Bè)	VND	6,052,117,878	0.85%
The Westin Resort & Spa Cam Ranh	VND	7,631,665,741	1.07%
Tổng giá trị đầu tư	VND	713,172,918,903	100,0%

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

Dự án The EverRich 2: Tiếp tục thực hiện xây dựng Block C theo tiến độ được giãn, hoàn thành và giao nhà cho khách hàng vào cuối năm 2014. Hiện nay Block C đã được xây dựng đến tầng 31, bên cạnh đó triển khai các thủ tục điều chỉnh dự án có qui mô từ 3.125 căn hộ lên gần 4.900 căn hộ, bổ sung, tăng lượng căn hộ có diện tích < 70 m2 nhằm đa dạng hóa sản phẩm, đáp ứng yêu cầu thị trường hiện nay và giảm từ 30 đến 40% giá trị mỗi căn hộ so với trước đây để khách hàng dễ tiếp cận, sở hữu, sản phẩm sẽ cạnh tranh hơn trên thị trường.

Dự án The EverRich 3: Triển khai các thủ tục pháp lý cần thiết để điều chỉnh qui mô dự án từ 12,4 ha giảm còn 9,7 ha và vẫn giữ nguyên các chỉ tiêu dự án, để giảm chi phí bồi thường đất, tăng hiệu quả sử dụng đất, giảm giá thành đầu tư xây dựng và nâng cao hiệu quả dự án. Hoàn thành việc xây dựng hạ tầng giao thông, cảnh quan cho giai đoạn bán khu villa, hoàn thành việc xây dựng bờ kè, cảnh quan giai đoạn 1 của dự án, sẵn sàng cho việc bán các villa tại khu dự án được cấp phép.

4. CÁC HOẠT ĐỘNG THƯƠNG HIỆU, TIẾP THỊ VÀ CHẤT LƯỢNG DỊCH VỤ

Trong năm qua đã thực hiện các chương trình truyền thông duy trì hình ảnh thương hiệu và giới thiệu dự án trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức sự kiện thu hút khách hàng tiềm năng đến tham quan nhằm mục đích quảng bá bán hàng và nâng cao sự nhận biết thương hiệu đối với khách hàng mục tiêu. Kết quả đã có đến 90% số lượng khách hàng mục tiêu nhận biết và đánh giá cao thương hiệu The EverRich gắn liền với phân khúc căn hộ cao cấp và thương hiệu Phát Đạt cũng được khách hàng và nhà đầu tư đánh giá rất cao với 80% mức độ nhận biết.

Bên cạnh đó, hệ thống chất lượng dịch vụ của Phát Đạt cũng được nâng cao và có hơn 95% khách hàng của Phát Đạt hài lòng với chất lượng dịch vụ mà Phát Đạt cung cấp.

5. PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Trong giai đoạn thị trường khó khăn, Phát Đạt đã đưa ra định hướng thu hẹp đầu tư và tái cấu trúc bộ máy doanh nghiệp thông qua việc xây dựng hệ thống quản lý, hoàn thiện cơ cấu và chức năng/nhiệm vụ của các phòng ban, bố trí hợp lý nhân sự đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty nhằm cắt giảm chi phí, trong đó chú trọng việc hoàn thiện hệ thống đánh giá thành tích nhân viên dựa trên kết quả thực hiện công việc.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ^(tt)

Report of board of management



Bên cạnh đó, tiếp tục thực hiện việc duy trì phát triển văn hóa doanh nghiệp với kết quả hơn 80% cán bộ, nhân viên Phát Đạt hiểu rõ về tầm nhìn, sứ mạng và giá trị cốt lõi của công ty. Năm 2012 là một năm rất khó khăn cho việc kinh doanh BĐS, tuy nhiên công ty vẫn duy trì các hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp, đào tạo nội bộ nhằm nâng cao kỹ năng, nghiệp vụ cho nhân viên.

KẾ HOẠCH THỰC HIỆN TRONG NĂM 2013

1. Nhận định về tình hình kinh tế và thị trường BĐS năm 2013

Kinh tế Việt Nam trong năm 2013 sẽ còn nhiều bất ổn và khó khăn, do vậy, Chính phủ sẽ tiếp tục tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô và kiềm chế lạm phát, tái cấu trúc hệ thống ngân hàng, doanh nghiệp nhà nước, siết chặt đầu tư công, tiếp tục thực hiện chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa thắt chặt. Do đó, tăng trưởng GDP năm 2013 dự kiến khoảng 5,2% đến 5,5% so với năm 2012, tỷ lệ lạm phát sẽ duy trì ở mức một con số, tuy nhiên, theo nhận định của các tổ chức tài chính quốc tế thì tỷ lệ lạm phát sẽ vào khoảng 12%, tăng trưởng tín dụng sẽ tốt hơn năm 2012 nhưng sẽ không vượt quá 2 con số (theo Ông Ambreesh Srivastava, giám đốc cấp cao tại Fitch) và nguồn vốn đầu tư vào BĐS sẽ tiếp tục bị hạn chế do áp lực thu hồi nợ và mục tiêu củng cố, tái cấu trúc ngành ngân hàng trong giai đoạn này; lãi suất cho vay có thể tiếp cận được ở mức 12 đến 14% /năm, tuy có giảm so với năm 2012 nhưng vẫn sẽ khó tiếp cận được nguồn vốn vay cho đầu tư, sản xuất.

Xu hướng thị trường bất động sản

Về thị trường căn hộ cao cấp: Trong năm 2013, nguồn cung căn hộ cao cấp sẽ không nhiều, thậm chí sẽ giảm do các chủ đầu tư chuyển đổi qua các căn hộ trung bình, có diện tích nhỏ để dễ tiêu thụ. Tuy nhiên với tình hình khó khăn chung của nền kinh tế và đặc biệt ảnh hưởng đến thị trường BĐS, phân khúc thị trường cao cấp sẽ tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong năm 2013.

Về thị trường nhà phố, biệt thự: Theo nhận định chung, thị trường nhà phố và biệt thự sẽ vẫn còn trầm lắng do đa phần người mua và nhà đầu tư đang còn tâm lý chờ bắt đáy và hy vọng giá BĐS sẽ còn tiếp tục giảm trong 6 tháng đầu năm 2013, tâm lý lo lắng về khả năng khó phục hồi kinh tế và thị trường trong năm 2013.

Về thị trường căn hộ trung bình: Theo đánh giá chung, phân khúc nhà, căn hộ có giá bán thấp hơn 1,2 tỷ/căn sẽ vẫn có giao dịch, vì đây là phân khúc mà đa số người mua có nhu cầu thực; do vậy dự báo đây là phân khúc thị trường chính của năm 2013.

Nhận định chung

Trong năm 2013 là năm còn nhiều khó khăn đối với nền kinh tế và đặc biệt là ngành BĐS. Do vậy cần phải thận trọng và tránh việc đầu tư dàn trải; những công ty có chiến lược và kế hoạch tài chính rõ ràng, quản trị tốt nguồn lực sẽ vượt qua giai đoạn khó khăn này để tái cấu trúc cho một chu kỳ mới phát triển hơn khi thị trường BĐS hồi phục.

Mặt khác trong giai đoạn khó khăn này, cần nghiên cứu, điều chỉnh để tạo ra những sản phẩm BĐS tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường và giá phù hợp vẫn bán được; vì vậy việc đưa ra các sản phẩm mới cần được nghiên cứu để đáp ứng nhu cầu và đa dạng hóa sản phẩm, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ; quản lý tốt để giảm giá thành để đảm bảo lợi nhuận.

Hơn nữa, thị trường BĐS Việt Nam tăng trưởng và suy thoái thường có tính chu kỳ và thời gian khủng hoảng đã kéo dài hơn 4 năm qua. Khủng hoảng kinh tế thế giới kéo dài, kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng và phục hồi khá chậm, tình hình thị trường BĐS sẽ còn nhiều khó khăn trong năm 2013 và phụ thuộc rất nhiều vào chính sách của Nhà nước, sự ổn định của kinh tế vĩ mô.

2. Kế hoạch kinh doanh 2013

Từ những nhận định chung về tình hình kinh tế và đặc biệt đối với thị trường BĐS, Ban Tổng Giám Đốc rất cần nhắc khi đặt ra mục tiêu thực hiện trong năm 2013 để phấn đấu với kế hoạch hành động như sau:

Kế hoạch lợi nhuận 2013

Doanh thu:	303.357.000.000 đồng
Lợi nhuận trước thuế:	36.021.000.000 đồng
Lợi nhuận sau thuế:	27.016.000.000 đồng



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tt)

Report of board of management

3. NHỮNG HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TRỌNG TÂM NĂM 2013

Dự án The EverRich 2



- Tiếp tục xây dựng Block C, theo kế hoạch đã được giãn để hoàn thành và bàn giao căn hộ cho khách hàng vào cuối năm 2014.
- Triển khai điều chỉnh cấu trúc căn hộ theo hướng tăng thêm căn hộ có diện tích nhỏ từ 60 -70 m2 trong dự án và hoàn tất các thủ tục xin điều chỉnh trong năm 2013.

Dự án The EverRich 3



- Thực hiện xin phép phê duyệt đồ án QH 1/500 và hồ sơ TKCS để xin và nhận quyết định phê duyệt giấy phép xây dựng và quyết định giao đất trong đầu quý 3 năm 2013, đáp ứng việc triển khai bán các villa tại dự án.
- Triển khai hoàn thiện hạ tầng cơ sở, cảnh quan khu villa để đảm bảo cho việc xây dựng nhà ở tại khu vực này.
- Hoàn thành việc ngầm hóa tuyến điện trong dự án.

Dự án The EverRich 4 (D.A KDC Phước Kiển, Nhà Bè):

Hoàn thành việc lập và trình duyệt đồ án qui hoạch 1/500 cho dự án trước ngày 30/12/2013.

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

Hoàn thành điều chỉnh và phê duyệt qui hoạch 1/500 hiệu chỉnh trước ngày 30/12/2013. Triển khai các thủ tục xin chuyển một phần đất khu Villa theo hướng sở hữu lâu dài.

Dự án khu nhà ở cao cấp và biệt thự nghỉ dưỡng Bắc bán đảo Cam Ranh:

Hoàn thành thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt qui hoạch 1/500 của dự án trước 30/12/2013.

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

Năm 2013 sẽ thực hiện các chương trình truyền thông cho các dự án tập trung theo chiều sâu, bằng việc giới thiệu và phân tích chất lượng dự án, tiến độ thi công, môi trường sống, cơ hội cho nhà đầu tư .v.v. Bên cạnh đó, thực hiện các chương trình quảng bá và tiếp thị để truyền thông đều đặn, nhắc nhở hình ảnh thương hiệu trong tâm trí khách hàng, nhà đầu tư; duy trì tỷ lệ 90% khách hàng mục tiêu nhận biết thương hiệu The EverRich và 80% khách hàng mục tiêu nhận biết thương hiệu Phát Đạt trên thị trường BĐS TP.HCM.

Tiếp tục thực hiện các chương trình quảng cáo, tiếp thị, tổ chức sự kiện..v.v. để bán các sản phẩm của dự án The EverRich 2 và The EverRich 3. Phối hợp, liên kết với các công ty có uy tín trong việc phân phối các sản phẩm BĐS để đẩy mạnh bán các sản phẩm BĐS của công ty.

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

3.1. Tiếp tục đa dạng hóa sản phẩm và triển khai hoạt động kinh doanh tại Dự án The EverRich 3.

3.2. Tăng thêm căn hộ có diện tích nhỏ và kiểm soát chặt chẽ tiến độ và chi phí xây dựng của dự án The EverRich 2.

3.3. Tăng cường kiểm soát chi phí và dòng tiền đầu tư, đầu tư tập trung vào các dự án có thể mang lại dòng thu và hiệu quả cao.

3.4. Tăng chi phí hoa hồng bán hàng và chuyển hoạt động bán hàng cho đơn vị môi giới bất động sản bên ngoài.

3.5. Hoàn chỉnh, cải tiến và kiểm soát việc triển khai áp dụng và tuân thủ hệ thống quản lý doanh nghiệp.

3.6. Tổ chức đào tạo/huấn luyện nội bộ về kiến thức và phương pháp quản lý, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc cho các cấp quản lý và nhân viên.

3.7. Tiếp tục tổ chức các hoạt động truyền thông nội bộ, đối thoại giữa lãnh đạo và nhân viên và các hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

PHÁT TRIỂN NGUỒN LỰC VÀ HOÀN THIỆN HỆ THỐNG QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Tiếp nối quá trình xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản lý của Công ty trong năm 2012. Công ty sẽ tiếp tục thực hiện triển khai áp dụng các tài liệu quản lý trong hệ thống quản lý cho tất cả các phòng ban, chức năng và đẩy mạnh công tác cải tiến chỉnh sửa những tài liệu này cho phù hợp.

Tiếp tục cải tổ bộ máy hoạt động, cấu trúc lại bộ phận bán hàng theo hướng giao cho công ty chuyên nghiệp thực hiện phân phối sản phẩm của công ty Phát Đạt, phát huy khả năng sáng tạo, năng động trong đội ngũ nhân viên, mỗi phòng có ít nhất 20% nhân sự đảm nhận được hai vị trí chức danh công việc, 80% nhân viên đạt 80% tiêu chuẩn năng lực của chức danh công việc.

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



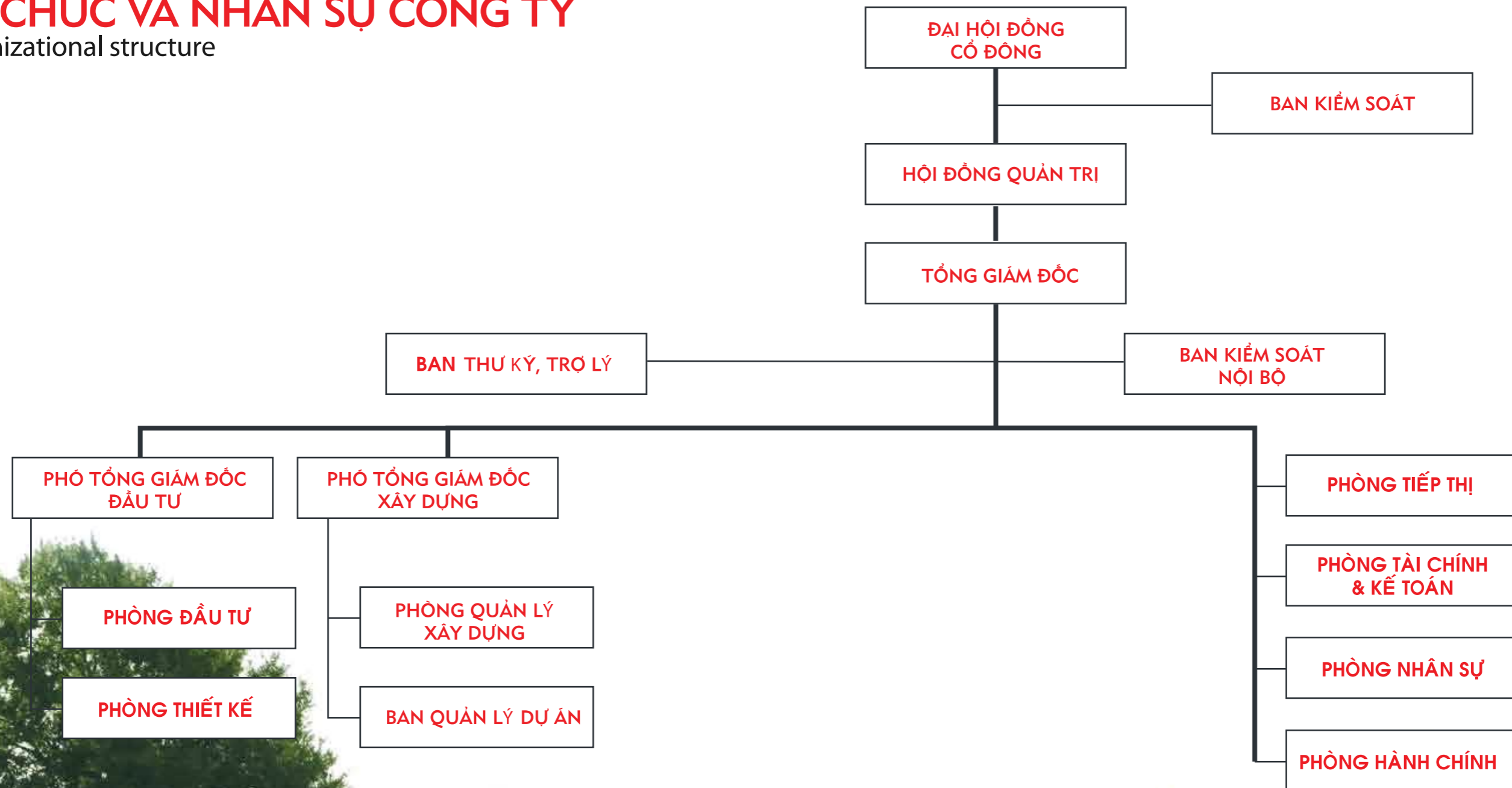
PHẦN 3

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ CÔNG TY

Sơ đồ cơ cấu tổ chức
Hội đồng quản trị
Ban kiểm soát
Ban tổng giám đốc

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ CÔNG TY

Organizational structure



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Board of directors



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT

Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh

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

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



BÀ TRẦN THỊ HƯỜNG

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

Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm Trưởng Ban Kiểm soát nội bộ.

Bà Hường gia nhập công ty Phát Đạt từ tháng 3/2006 với chức danh Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng. Tháng 3/2009, đảm nhận chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tài chính và được bầu vào Hội đồng quản trị. Đầu năm 2013, được bổ nhiệm vào vị trí Cố vấn Điều hành kiêm Trưởng ban Kiểm soát nội bộ. Trước khi tham gia vào Phát Đạt, Bà Hường làm việc tại công ty Dệt Thái Tuấn với chức danh Giám đốc tài Chính kiêm Kế toán trưởng trong thời gian 6 năm. Từ năm 1985 đến năm 2000, Bà Hường công tác tại tỉnh Long An với nhiều cương vị công tác khác nhau trong lĩnh vực tài chính kế toán tại doanh nghiệp và Sở Tài Chính.



ÔNG LÊ QUANG PHÚC

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

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

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



ÔNG ĐOÀN VIẾT ĐẠI TỪ

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

Chức vụ hiện nay: Chủ tịch Openasia Group

Ông Đại Từ được bầu làm thành viên HĐQT độc lập của Phát Đạt từ tháng 4 năm 2008. Trước khi tham gia vào HĐQT của Phát Đạt, Ông Đại Từ có trên 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tư vấn và đầu tư tài chính ở Úc, Pháp và Việt Nam. Ông hiện là chủ tịch và cũng là người đồng sáng lập Openasia Group, một ngân hàng đầu tư. Ông Đại Từ hiện đang là thành viên HĐQT của Công ty Gras Savoye Willis Vietnam Limited và là Chủ tịch HĐQT của Lafarge Cement Vietnam; Phó Chủ tịch Phòng Thương mại Pháp tại Việt Nam giai đoạn 1998 - 2005 và hiện là Phó Chủ tịch Ban Cố vấn Mậu dịch Nước ngoài của Chính phủ Pháp tại Việt Nam.



ÔNG NGUYỄN VĂN TUẤN

Trình độ chuyên môn: Quản lý kinh doanh.

Giám đốc Công ty TNHH Thiên Lộc Thọ

Ông Tuấn là cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phát Đạt, nay là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt và là người đã đóng góp tích cực cho sự phát triển của Công ty Phát Đạt trong những năm đầu thành lập. Ông Tuấn được Đại hội cổ đông tín nhiệm bầu vào thành viên HĐQT Công ty Phát Đạt vào tháng 5 năm 2010.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT (tt)

Report of board of supervisors

STT	Nội dung	Thực hiện
1	Tổng doanh thu	104.439.839.470
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-
3	Doanh thu thuần	104.439.839.470
4	Giá vốn hàng bán	(61.137.868.624)
5	Lợi nhuận gộp	43.301.970.846
6	Doanh thu hoạt động tài chính	200.693.077
7	Chi phí tài chính	(3.894.869.220)
8	Chi phí bán hàng	(7.268.223.913)
9	Chi phí quản lý	(29.167.929.952)
10	Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD	3.171.640.837
11	Thu nhập khác	3.689.861.084
12	Chi phí khác	(407.964.497)
13	Lợi nhuận khác	3.281.896.587
14	Tổng lợi nhuận trước thuế	6.453.537.424
15	Chi phí thuế TNDN	(1.075.713.230)
16	Lợi nhuận sau thuế	4.937.638.393



Bên cạnh đó, Ban Kiểm soát cũng nhận thấy Báo cáo tài chính năm 2012 đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, được trình bày theo đúng các biểu mẫu quy định hiện hành và theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính của công ty đã phản ánh kịp thời đầy đủ, trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của công ty tại thời điểm ngày 31/12/2012, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012. Ban Kiểm soát hoàn toàn đồng ý với các số liệu trong báo cáo kiểm toán năm 2012 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y) lập ngày 25/03/2013.

BAN ĐIỀU HÀNH

Board of management



ÔNG NGUYỄN VĂN ĐẠT

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

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



ÔNG VÕ TẤN THÀNH

Phó Tổng Giám đốc Đầu tư

Ông Thành đã có hơn 17 năm làm công tác điều hành quản lý doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực sản xuất, thương mại, bảo hiểm và bất động sản. Ông Thành là một trong những thành viên đầu tiên làm việc tại công ty Phát Đạt từ những ngày thành lập và cũng là thành viên đầu tiên trong ban lãnh đạo, điều hành công ty qua các chức vụ Giám đốc Kinh doanh, Giám đốc điều hành, Phó Tổng giám đốc Phụ trách Đầu tư trong suốt thời gian từ năm 2005 cho đến nay. Ông Thành là người trực tiếp điều hành, quản lý và chịu trách nhiệm trong việc Đầu tư và phát triển các dự án của Công ty Phát Đạt. Trước đây ông Thành đã làm việc tại một số công ty với nhiều chức danh khác nhau như: Trưởng ban kinh doanh Công ty Bảo hiểm Nhân thọ Prudential Việt nam (1999-2005); Trưởng phòng sản xuất Nhà máy Sumikin Busan – General-imex thuộc Công ty Xuất nhập khẩu II, Bộ thương mại (1997-1999); Trưởng phòng kỹ thuật, Quản Đốc nhà máy dệt may TTC Tp.HCM (1993-1997).



ÔNG PHẠM TRỌNG HÒA

Phó Tổng Giám đốc Xây dựng

Ông Hòa có hơn 12 năm kinh nghiệm trong việc quản lý điều hành dự án đầu tư xây dựng nhà cao tầng. Trước khi tham gia vào Phát Đạt, Ông Hòa đã làm việc ở vị trí quản lý cấp cao ở các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS của Việt Nam như Giám đốc Công ty CP Địa ốc Nam Việt; Giám đốc công ty Địa ốc FICO - Tổng Công ty VLXD số 1; Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng Việt Nam; Phó ban QLDA bọc ống bê tông nặng cho đường ống dẫn khí mỏ Bạch Hổ thuộc Viện dầu khí Việt Nam. Từ năm 1994 đến năm 2000 ông là giảng viên Đại học xây dựng Hà Nội.



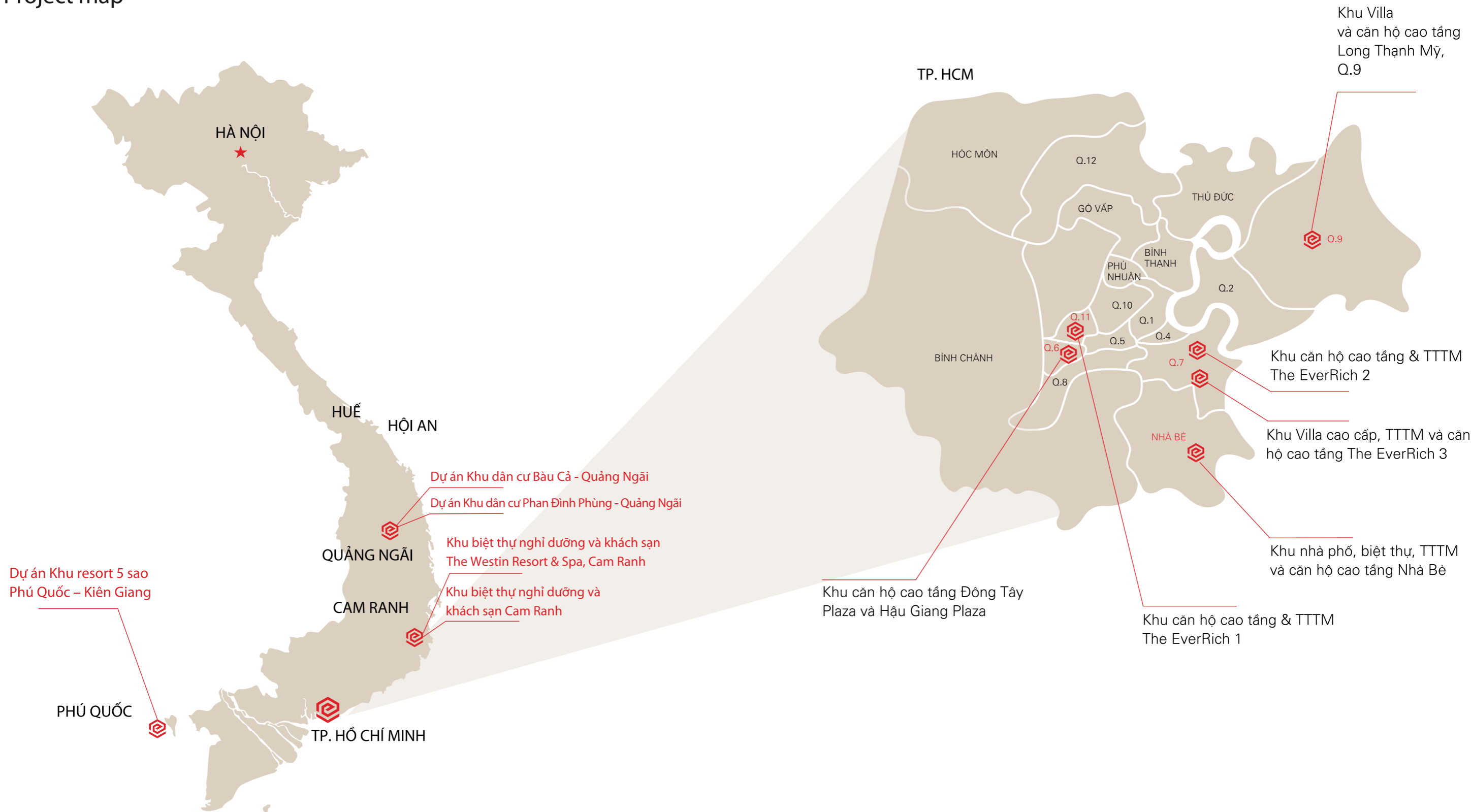
PHẦN 4

GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Bản đồ dự án
Quy đất
Danh sách dự án trọng điểm

BẢN ĐỒ DỰ ÁN

Project map



DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM

Project map



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



Khu căn hộ cao tầng và TTTM The EverRich 2

QUỸ ĐẤT

Land ownership

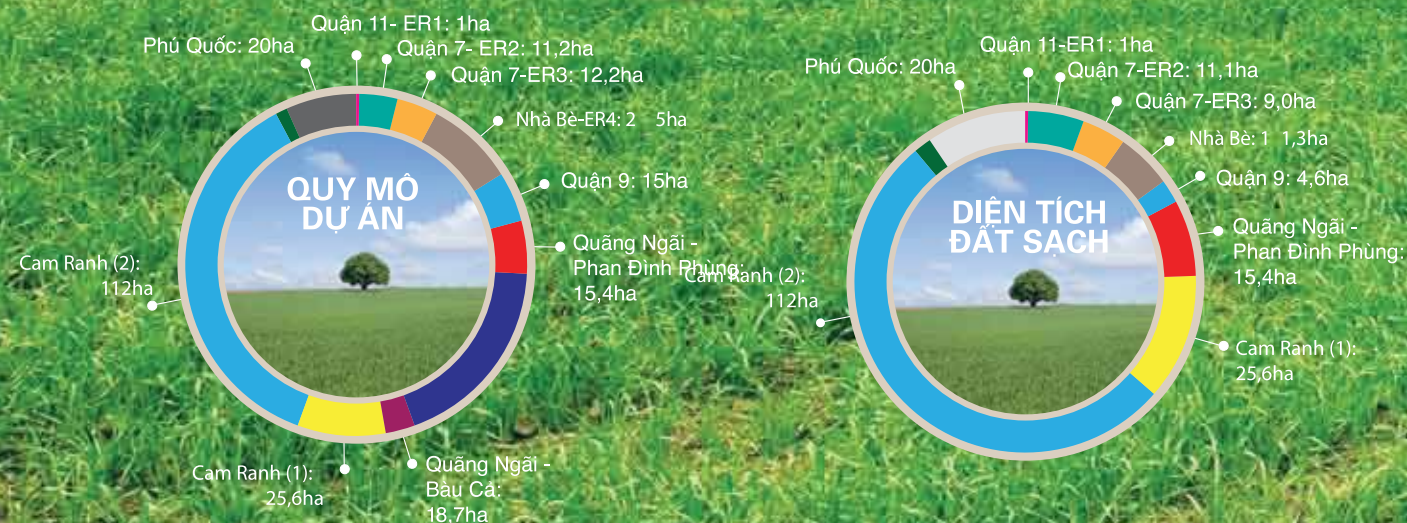


SẢN PHẨM ĐA DẠNG:

BIỆT THỰ NHÀ PHỐ CĂN HỘ

Vị trí	Quy mô dự án (đơn vị: ha)	Diện tích đất sạch (đơn vị: ha)
Quận 11-ER1	1	1
Quận 7-ER2	11,2	11,1
Quận 7-ER3	9,91	9,53
Nhà Bè-ER4	25	11,3
Quận 9	15	4,6
Quảng Ngãi - Phan Đình Phùng	15,4	15,4
Quảng Ngãi - Bàu Cả	8,7	0
Cam Ranh (1)	25,6	25,6
Cam Ranh (2)	112	112
Phú Quốc	20	20

Tổng cộng **243,81** **210,53**





PHẦN 5

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Thông tin cổ đông
Quản trị doanh nghiệp
Quản lý rủi ro

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Shareholders information

Thông tin các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ Tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2011
- Khả năng thanh toán hiện hành	lần	4,79	6,22
Cơ cấu vốn			
- Nợ vay/Tổng tài sản	lần	0,53	0,55
- Nợ vay/Vốn chủ sở hữu	lần	1,94	1,79
Khả năng sinh lời:			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	(%)	6,18	6,99
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	(%)	4,73	5,28
- Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	0,45	0,62
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	(%)	0,35	0,47
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	(%)	0,38	0,51
Chỉ tiêu về cổ phiếu:			
- Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	đồng/cổ phiếu	38	51
- Giá trị sổ sách (BV)	đồng/cổ phiếu	10.953	10.922
- Hệ số P/B	lần	1,60	1,72
- Hệ số P/E	lần	460,53	367,03
- Cổ tức	(%)	0	0

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

- Tổng số cổ phiếu thường 130.200.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu ưu đãi không có

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại:

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

Cổ tức chia cho các thành viên góp vốn: không có.

Cổ đông/thành viên góp vốn sáng lập:

Cổ Đông Sáng Lập	Quốc Tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	76,800,000	58.99%
Nguyễn Thị Diệu Hiền	Việt Nam	19,200,000	14.75%
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	5,000,000	3.84%
Cộng:		101,000,000	77.57%

Cổ đông là thành viên HĐQT:

Cổ Đông HĐQT	Quốc Tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Nguyễn Văn Đạt	Việt Nam	76,800,000	58.99%
Nguyễn Văn Tuấn	Việt Nam	5,000,000	3.84%
Trần Thị Hường	Việt Nam	20,000	0.02%
Lê Quang Phúc	Việt Nam	50,000	0.04%
Cộng:		81,870,000	62.88%

Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài :

Nhà Đầu Tư	Quốc Tịch	Số Cổ Phần	Tỷ Lệ
Temasia Capital Limited	Hồng Kông	400,000	0.31%
Horison	Bỉ	251,460	0.19%
Aizawa Securies Co., Ltd.	Hồng Kông	12,050	0.01%
Yuhn Young Lae	Hàn Quốc	400,000	0.31%
Cho Jong Sul	Hàn Quốc	200,000	0.15%
Cá nhân khác	Nhật Bản - Mỹ	20,410	0.02%
Cộng:		1,283,910	0.99%

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG ^(tt)

Shareholders information

Cơ cấu sở hữu cổ phiếu của cổ đông hiện hữu:

Cổ Đông	Số Cổ Phần	Tỷ lệ
Hội Đồng Quản Trị	81,870,000	62.88%
Công Nhân Viên	479,990	0.37%
Cổ Đông Nước Ngoài	1,283,910	0.99%
Cổ Đông Khác	46,566,100	35.77%
Tổng Cộng:	130,200,000	100.00%

(Theo số liệu chốt DS cổ đông ngày 21/03/2012)

CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN, LIÊN KẾT

Subsidiaries & partners



Đầu tư vào các công ty có liên quan: Trong năm 2010 đã góp vốn vào Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt - Ánh Dương số tiền 45.000.000.000 đồng. Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt - Ánh Dương là

công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103013747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 06 năm 2009, hoạt động chính của Công ty Phát Đạt - Ánh Dương là kinh doanh bất động sản.

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Corporate governance



Quản trị doanh nghiệp rất quan trọng đối với sự phát triển bền vững của Công ty. Do vậy, từ trước khi niêm yết Công ty Phát Đạt đã thực hiện nhiều công tác chuẩn bị cho việc tuân thủ và nâng cao quản trị doanh nghiệp trong Công ty. Đại hội đồng cổ đông đã bổ nhiệm 05 thành viên Hội đồng quản trị, trong đó có 01 thành viên Hội đồng quản trị không sở hữu cổ phần, 02 thành viên Hội đồng quản trị có sở hữu cổ phần nhưng không tham gia vào Ban Điều hành và chỉ có 02 thành viên Hội đồng quản trị tham gia vào Ban Điều hành.

Trong quá trình quản lý, Hội đồng Quản trị đã thường xuyên trao đổi về tình hình thị trường và khả năng kinh doanh của Công ty để có thể đưa ra các quyết định phù hợp. Các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty, đã được các thành viên thảo luận và thông qua tại các cuộc họp định kỳ và bất thường. Các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã giúp HĐQT có quan điểm và cách đánh giá vấn đề đa chiều;

tạo được đối trọng với các cổ đông lớn ở HĐQT; đảm bảo cân bằng quyền lợi của cổ đông và quyền lợi của các chủ thể khác của Công ty; khách quan trong việc lắng nghe để hóa giải và thống nhất những ý kiến của Ban Điều hành Công ty; và tận dụng các mối quan hệ bên ngoài để tạo lợi thế trong hoạt động kinh doanh. Cùng với Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát của Công ty cũng đã thường xuyên xem xét các hoạt động của Ban Điều hành và trao đổi với Hội đồng quản trị về các biện pháp cải tiến hoạt động của Công ty. Những quan điểm của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát đã góp phần dẫn đến hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp của Công ty được tiến hành trong giai đoạn 2012-2013.

Sắp đến, Công ty sẽ thực hiện các biện pháp phù hợp để khắc phục các điểm còn tồn đọng trong năm qua, đồng thời sẽ xây dựng các quy định cụ thể về hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát như đã trình bày trong Quy chế Quản trị Công ty ban hành tại thời điểm niêm yết.

Trong năm 2012, theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã thanh toán thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký Công ty với số tiền 912.000.000 đồng (đã bao gồm thuế TNCN), cụ thể như sau:

- Chủ tịch HĐQT	240,000,000đ/năm
- Phó Chủ tịch HĐQT	144,000,000đ/năm
- Các Thành viên HĐQT	360,000,000đ/năm
- Trưởng Ban Kiểm soát	72,000,000đ/năm
- Các Thành viên Ban Kiểm soát	66,000,000đ/năm
- Thư ký Công ty	30,000,000đ/năm

QUẢN LÝ RỦI RO

Risk management



RỦI RO VỀ KINH TẾ

Năm 2012, chính sách kiểm chế lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô về cơ bản đã phát huy tác dụng, mức lạm phát giảm và kinh tế vĩ mô giữ được ở mức khá ổn định trong tầm ngắn hạn. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng kinh tế lại giảm và xét về trung và dài hạn thì kinh tế vĩ mô vẫn còn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn, khó lường. Tăng trưởng GDP năm 2012 là 5,03%, thấp hơn mức 5,89% của năm 2011.

Việt Nam hoàn thành mục tiêu kiểm chế lạm phát trong năm 2012 khi đạt mức thấp 6,81%, vượt chỉ tiêu so với kế hoạch Quốc hội đề ra là 7%. Tuy nhiên, lại chứa đựng nhiều biến động bất thường vượt ngoài dự đoán của các chuyên gia. Giá giảm, lạm phát thấp không phải vì năng suất, chất lượng, hiệu quả tăng mà do sức mua suy kiệt. Trong điều kiện kinh tế khó khăn, tổng cầu suy giảm quá mức sẽ càng tạo nhiều thách thức cho nền kinh tế vĩ mô.

Hơn nữa, kết quả kiểm soát lạm phát của năm 2012 chỉ mang tính tạm thời, không ổn định và chưa vững chắc, do các yếu tố gây nên lạm phát cao chưa giải quyết được gốc rễ. Các chuyên gia lo ngại, trong năm 2013 và những năm tiếp theo, nếu đầu tư công được nới lỏng và đến thời điểm nào đó bất động sản “tan băng” thì lạm phát sẽ ngay lập tức tăng cao. Như vậy, quan ngại lạm phát quay trở lại vẫn hiển hiện và tiềm ẩn trong những biến động của nền kinh tế.

Năm 2012, thị trường vàng được chia thành hai giai đoạn, đánh dấu bởi sự ra đời của Nghị định 24/2012/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng. Cùng với đó, thông tư 12/2012/TT-NHNN về chấm dứt huy động vàng được ban hành gần như cùng một thời điểm. Đã có những chuyển biến sau khi có Nghị định 24/2012/NĐ-CP, nhưng trên nhiều phương diện, thị trường vàng vẫn vướng những bất ổn,



nhu: giá vàng trong nước cao hơn giá vàng thế giới rất nhiều, xuất hiện nhiều lượng vàng nhái thương hiệu SJC, người dân đã không còn mặn mà với thị trường vàng như trước đây.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

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

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

RỦI RO ĐẶC THÙ

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường đặc thù, đòi hỏi thời gian đầu tư lâu dài và nhu cầu vốn lớn. Việc thu tiền mua hàng của từng khách hàng cũng kéo dài theo tiến độ thi công của từng công trình, nên đòi hỏi chiến lược hoạch định về nguồn vốn của các doanh nghiệp mang tính dài hạn. Ngoài ra, giá cả nguyên liệu đầu vào (sắt thép, xi

QUẢN LÝ RỦI RO (tt)

Risk management



măng ...) của ngành xây dựng luôn biến động cũng tác động không nhỏ đến dự án đang trong giai đoạn thi công theo tiến độ hoàn thành.

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

Bất động sản là ngành ẩn chứa nhiều rủi ro lớn, trong đó, nguyên nhân có thể gây ra khủng hoảng cho thị trường bất động sản xuất phát chính từ hệ thống pháp lý: Một hành lang pháp lý chưa đầy đủ và chưa đủ mạnh đã gây ra sự thiếu thống nhất tổng thể để

điều chỉnh. Bên cạnh đó, tính minh bạch của thị trường bất động sản, các thủ tục hành chính rườm rà đến mức không cần thiết gây tốn kém về mặt thời gian và tiền bạc, làm lỡ cơ hội đầu tư, ... Điều này tạo ra sự lãng phí vô cùng lớn về tài nguyên đất và khiến diện mạo đô thị, thị trường manh mún, nhỏ lẻ, rất khó phát triển đồng bộ.

RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

Trong năm qua tình hình kinh doanh bất động sản gặp rất nhiều khó khăn chủ yếu do thị trường đã mất niềm tin, bên cạnh đó lãi vay ngân hàng vẫn còn ở mức cao mặc dù từ giữa năm 2012 ngành ngân hàng đã có sự điều chỉnh giảm lãi suất cho vay theo sự chỉ đạo của Ngân hàng Nhà Nước và tín dụng cho bất động sản đã được ngân hàng nới lỏng tuy nhiên vẫn còn khó tiếp cận, điều này đã làm cho ngành bất động sản đã khó càng thêm khó khăn.

Để giảm áp lực tài chính, khi xây dựng kế hoạch ngân sách hàng năm, Công ty luôn thực hiện chủ trương cắt giảm những loại chi phí chưa cần thiết, chỉ thực hiện xây dựng những hạng mục để bảo đảm bàn giao căn hộ đúng tiến độ cam kết cho những khách hàng đã ký hợp đồng mua bán, thi công những công trình thuộc dự án chuẩn bị đưa vào kinh doanh trong năm 2013 và hoàn thiện đầy đủ cơ sở pháp lý cho những dự án nằm trong kế hoạch kinh doanh năm 2014. Đồng thời hàng quý, Công ty xem xét đánh giá việc thực hiện ngân sách và luôn theo dõi, nghiên cứu tình hình thực tế của thị trường để có sự kịp thời điều chỉnh kế hoạch phù hợp. Mặt khác, Công ty cũng đã trao đổi với các đối tác, cùng nhau xem xét, điều chỉnh thời gian thanh toán phù hợp với tình hình khó khăn kéo dài của ngành bất động sản.

Bên cạnh đó, Công ty Phát Đạt chủ động tìm các nguồn vốn khác để bảo đảm hoạt động đầu tư kinh doanh luôn ổn định.

RỦI RO KHÁC

Rủi ro khác liên quan đến các trường hợp bất khả kháng như: thiên tai, lụt lội, cháy, nổ, ... Tại Công ty Phát Đạt ngoài việc luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định về phòng chống cháy, nổ, ... theo đúng quy định của Nhà nước thì trên toàn hệ thống từ trụ sở chính đến các sàn giao dịch và tại các công trường, tất cả tài sản bao gồm nhà và thiết bị làm việc (hệ thống máy tính, các thiết bị văn phòng, ...) đều được mua bảo hiểm chống rủi ro cháy nổ. Ngoài ra do đặc trưng của hoạt động bất động sản, các tài sản gắn liền với tòa nhà Công ty đều thực hiện việc mua bảo hiểm tài sản.

Để vượt qua giai đoạn khó khăn này, Công ty Phát Đạt đã đưa ra nhiều chương trình bán hàng với phương thức thanh toán linh hoạt nhằm tạo điều kiện cho Khách hàng có thể sở hữu căn hộ cao cấp, đồng thời thêm sản phẩm căn hộ thô để khách hàng tự hoàn thiện sau khi nhận bàn giao nhằm giảm áp lực tài chính cho khách hàng.

Đồng thời, để giảm giá vốn nhằm bảo đảm hiệu quả kinh doanh, trong thi công xây dựng Công ty Phát Đạt cho mở thầu công khai từng hạng mục để các nhà thầu cùng xem xét, cạnh tranh với nhau và đưa ra mức giá hợp lý nhất; Công ty cũng tiến hành làm việc trực tiếp với các nhà sản xuất để giảm các nhà phân phối trung gian; thường xuyên yêu cầu đơn vị Tư vấn quản lý dự án, giám sát xây dựng rà soát lại thiết kế, giám sát xây dựng chặt chẽ để hiệu chỉnh các phần khối lượng dư thừa không cần thiết.

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Corporate social responsibility



CHƯƠNG TRÌNH HOẠT ĐỘNG THƯỜNG XUYÊN

Bên cạnh những thành công về kết quả kinh doanh, hoạt động từ thiện đã trở thành văn hóa của Phát Đạt. Công ty Phát Đạt quan niệm rằng, một doanh nghiệp thành công không chỉ được ghi nhận trên phương diện tài chính, quản trị mà còn phải gắn liền với trách nhiệm xã hội và các hoạt động từ thiện. Công ty Phát Đạt là nhà tài trợ cho hai chương trình quy mô lớn được thực hiện hàng năm: kết hợp với báo Tuổi Trẻ thành lập “Quỹ tiếp sức đến trường, ngăn dòng bỏ học” với ngân sách tài trợ 5 tỷ đồng để chăm lo cho học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn; tài trợ 1 tỷ đồng cho chương trình “Vườn ươm Doanh nghiệp trẻ” của Thành Đoàn TP.HCM.

CÁC CHƯƠNG TRÌNH HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI KHÁC NĂM 2012

Năm 2012 được đánh giá là một năm khó khăn đối với ngành bất động sản, nhưng Phát Đạt vẫn trích ngân sách và thường xuyên đóng góp cho các hoạt động từ thiện, như: tặng 200 triệu đồng cho “Quỹ vì người nghèo quận 7”; ủng hộ 100 triệu đồng giúp ngư dân Hoàng Sa, Trường Sa yên tâm bám biển; tài trợ 50 triệu cho học sinh nghèo tỉnh Hậu Giang; ủng hộ 20 triệu cho kinh phí khuyến học từ thiện của đoàn học sinh nghèo hiếu học Ban Phật Tử Quảng Ngãi; ủng hộ 50 triệu đồng cho “Quỹ vì người nghèo phường Tân Phú quận 7”; tài trợ 100 triệu đồng cho các hoạt động thể thao vì người nghèo...

GIẢI THƯỞNG

Awards & accolades



GIẢI THƯỞNG BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN TỐT NHẤT 2012

Tại lễ trao giải thưởng Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2012 do Sở GD&ĐT TP.HCM và Sở GD&ĐT Hà Nội tổ chức nhằm tìm kiếm và tôn vinh các doanh nghiệp làm tốt BCTN hàng năm, theo đúng tiêu chí rõ ràng, công khai, minh bạch. Cuộc thi đã thu hút gần 700 báo cáo thường niên tham gia bình chọn. Cuối cùng, Ban tổ chức giải thưởng đã vinh danh 50 doanh nghiệp có điểm báo cáo thường niên cao. Trong đó, Phát Đạt nằm trong top 30 doanh nghiệp đạt giải báo cáo thường niên tốt nhất của năm với vị trí thứ 18.

GIẢI THƯỞNG DOANH NHÂN TRẺ XUẤT SẮC NĂM 2012

Đây là lần thứ 7, UBND TP HCM trao tặng giải thưởng “Doanh nhân trẻ xuất sắc 2012” nhằm tôn vinh những doanh nhân xuất sắc theo các tiêu chí: sản xuất giỏi, chấp hành tốt các quy định của Nhà nước, chăm lo đào tạo phát triển đội ngũ công nhân lao động, cũng như thực hiện các hoạt động nghĩa tình. Năm 2012, anh Nguyễn Văn Đạt – Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt tiếp tục lần thứ hai được vinh danh với giải thưởng cao quý này.

Ngoài ra, Phát Đạt cũng nhận được rất nhiều bằng khen của Trung ương và địa phương vì những thành tích, đóng góp cho cộng đồng, xã hội:

- Bằng khen của UBND Tỉnh Quảng Ngãi vì đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động từ thiện xã hội hỗ trợ đồng bào nghèo Quảng Ngãi.
- Bằng khen của TW Đoàn, UBND Quận 7, Báo Thanh niên, Tuổi Trẻ vì đã cùng đồng hành và có thành tích xuất sắc trong các hoạt động vì cộng đồng.



PHẦN 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Báo cáo tài chính riêng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Separate financial statements



CÔNG TY

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Separate financial statements

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Đoàn Viết Đại Từ	Thành viên
Bà Trần Thị Hương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phan Tôn Ngọc Tiến	Trưởng ban
Ông Tạ Ngọc Thành	Thành viên
Ông Bùi Trí Dũng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám Đốc	
Ông Võ Tấn Thành	Phó Tổng Giám Đốc	
Ông Phạm Trọng Hòa	Phó Tổng Giám Đốc	
Ông Trần Vũ Phương	Phó Tổng Giám Đốc	Từ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2012
Bà Trần Thị Hương	Phó Tổng Giám Đốc	Từ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2012
Ông Nguyễn Thanh Tân	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2012 và từ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2013

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Ban Tổng Giám đốc 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 của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2013

KÍNH GỬI CÁC CỔ ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 36 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

CƠ SỞ Ý KIẾN KIỂM TOÁN

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 việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Narciso T. Torres Jr.

Phó Tổng Giám Đốc
Chứng chỉ KTV số N.0868/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 03 năm 2013

Hàng Nhật Quang

Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số N.1772/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

B01-DN

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.890.274.889.471	4.337.194.201.268
110	I. Tiền	4	10.053.967.997	57.899.577.281
111	1. Tiền.		10.053.967.997	57.899.577.281
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		208.076.055.872	260.812.896.158
131	1. Phải thu khách hàng		129.063.965.312	128.626.886.604
132	2. Trả trước cho người bán	5	34.577.468.747	88.213.223.415
135	3. Các khoản phải thu khác	6	45.475.288.292	44.725.111.302
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.040.666.479)	(752.325.163)
140	III. Hàng tồn kho	7	4.667.318.042.719	4.007.967.675.639
141	1. Hàng tồn kho		4.667.318.042.719	4.007.967.675.639
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		4.826.822.883	10.514.052.190
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		277.121.407	711.367.576
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		16.932.618	8.004.921.408
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	25.1	3.941.808.858	1.688.979.407
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		590.960.000	108.783.799
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		296.997.143.641	301.131.833.211
220	I. Tài sản cố định		193.904.123.688	186.275.344.695
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	2.924.483.969	3.815.913.805
222	Nguyên giá		6.725.424.699	6.696.495.154
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.800.940.730)	(2.880.581.349)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	118.227.175.213	118.470.365.306
228	Nguyên giá		118.960.314.236	118.860.395.250
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(733.139.023)	(390.029.944)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	72.752.464.506	63.989.065.584
240	II. Bất động sản đầu tư	11	-	14.097.760.786
241	1. Nguyên giá		-	14.685.166.930
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		-	(587.406.144)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	12	45.000.000.000	45.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		45.000.000.000	45.000.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		58.093.019.953	55.758.727.730
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	7.318.113.736	4.543.335.712
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.2	3.454.906.217	3.895.392.018
268	3. Tài sản dài hạn khác	14	47.320.000.000	47.320.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.187.272.033.112	4.638.326.034.479

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN^(tt)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.761.236.083.186	3.216.315.722.946
310	I. Nợ ngắn hạn		1.021.619.818.969	697.588.256.129
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	486.550.650.000	319.600.000.000
312	2. Phải trả người bán		9.088.687.467	9.138.081.307
313	3. Người mua trả tiền trước	16	267.876.024.854	232.267.381.091
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		204.867.045	2.217.665.956
315	5. Phải trả người lao động		1.470.026.405	812.309.750
316	6. Chi phí phải trả	17	231.788.090.699	66.184.540.282
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	15.522.500.694	57.361.579.828
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.118.971.805	10.006.697.915
330	II. Nợ dài hạn		2.739.616.264.217	2.518.727.466.817
333	1. Phải trả dài hạn khác	19	454.425.264.217	297.357.899.817
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	2.285.191.000.000	2.220.975.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		-	394.567.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.426.035.949.926	1.422.010.311.533
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.426.035.949.926	1.422.010.311.533
411	1. Vốn cổ phần		1.302.000.000.000	1.302.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		12.000.000.000	12.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư và phát triển		48.742.334.076	48.742.334.076
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		24.371.250.000	24.371.250.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		38.922.365.850	34.896.727.457
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.187.272.033.112	4.638.326.034.479



Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập

Ngày 25 tháng 03 năm 2013



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH KINH DOANH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	104.439.839.470	126.218.873.257
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(61.137.868.624)	(87.537.201.863)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		43.301.970.846	38.681.671.394
21	4. Doanh thu tài chính		200.693.077	24.310.102.919
22	5. Chi phí tài chính		(3.894.869.221)	(6.004.373.098)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.894.869.221)	(5.968.540.436)
24	6. Chi phí bán hàng		(7.268.223.913)	(15.004.818.185)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(29.167.929.952)	(35.708.855.049)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.171.640.837	6.273.727.981
31	9. Thu nhập khác	24	3.689.861.084	2.233.004.383
32	10. Chi phí khác	24	(407.964.497)	(1.971.766.491)
40	11. Lợi nhuận khác	24	3.281.896.587	261.237.892
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		6.453.537.424	6.534.965.873
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(1.075.413.230)	(6.046.693.443)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.2	(440.485.801)	3.895.392.018
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế		4.937.638.393	4.383.664.448
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.3	38	34



Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập

Ngày 25 tháng 03 năm 2013



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 91 (ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 126).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ 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, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh các báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi các chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm không có các ảnh hưởng trọng yếu đến các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

3.2 Tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 50 năm

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

3.16 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN 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 TNDN 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 TNDN hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN 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 TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay 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 TNDN hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế TNDN hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.17 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam (“Thông tư 201”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	31.884.036	23.197.488
Tiền gửi ngân hàng	10.022.083.961	57.876.379.793
TỔNG CỘNG	10.053.967.997	57.899.577.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khoản thanh toán hộ cho Công ty Cổ phần Khu Du lịch và Khách sạn Phát Đạt - Quảng Ngãi	43.500.000.000	43.500.000.000
Khác	1.975.288.292	1.225.111.302
TỔNG CỘNG	45.475.288.292	44.725.111.302

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản (*)	4.666.798.296.415	4.007.411.067.895
Hàng hóa	519.746.304	556.607.744
TỔNG CỘNG	4.667.318.042.719	4.007.967.675.639

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The EverRich 2 (i)	2.945.986.822.935	2.421.122.649.237
Dự án The EverRich 3 (ii)	1.414.697.671.392	1.286.226.734.448
Dự án Nhà Bè (iii)	225.326.938.452	219.274.820.574
Dự án Long Thạnh Mỹ (iv)	80.786.863.636	80.786.863.636
TỔNG CỘNG	4.666.798.296.415	4.007.411.067.895

Quyền sử dụng đất của dự án The EverRich 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á (Thuyết minh số 15 và 20).

Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ tài trợ cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, thiết kế, xây dựng, tư vấn, giám sát của các dự án đã và đang triển khai đã được vốn hóa trong năm là 466.863.927.130 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 519.070.395.096 VNĐ).

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

(i) Dự án The EverRich 2

Dự án này tọa lạc tại số 422 Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối năm của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng. Dự án này đang được triển khai thi công giai đoạn 1 gồm các khối nhà A, B, C, D, và các khối nhà này đã được xây dựng xong phần móng cọc. Khối nhà B và C đã hoàn tất tầng hầm và đang trong giai đoạn xây dựng phần thân. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, khối nhà B và C đã lần lượt được hoàn thành xong tầng mười một và tầng hai mươi chín.

(ii) Dự án The EverRich 3

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

(iii) Dự án Nhà Bè

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

(iv) Dự án Long Thạnh Mỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

8. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ			VNĐ
	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	860.000.000	2.869.857.434	2.966.637.720	6.696.495.154
Tăng trong năm	-	338.620.454	-	338.620.454
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(309.690.909)	-	(309.690.909)
Số cuối năm	860.000.000	2.898.786.979	2.966.637.720	6.725.424.699
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	1.551.476.105	32.000.000	1.583.476.105
Giá trị khấu hao lũy kế				
Số đầu năm	(137.415.070)	(1.993.411.604)	(749.754.675)	(2.880.581.349)
Khấu hao trong năm	(34.400.004)	(612.296.041)	(498.851.748)	(1.145.547.793)
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	225.188.412	-	225.188.412
Số cuối năm	(171.815.074)	(2.380.519.233)	(1.248.606.423)	(3.800.940.730)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	722.584.930	876.445.830	2.216.883.045	3.815.913.805
Số cuối năm	688.184.926	518.267.746	1.718.031.297	2.924.483.969

9. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		VNĐ
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	118.199.556.440	660.838.810	118.860.395.250
Mua mới trong năm	-	99.918.986	99.918.986
Số cuối năm	118.199.556.440	760.757.796	118.960.314.236
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	17.276.760	17.276.760
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	(215.851.375)	(174.178.569)	(390.029.944)
Khấu trừ trong năm	(103.608.660)	(239.500.419)	(343.109.079)
Số cuối năm	(319.460.035)	(413.678.988)	(733.139.023)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	117.983.705.065	486.660.241	118.470.365.306
Số cuối năm	117.880.096.405	347.078.808	118.227.175.213

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

B09-DN

VNĐ

Số cuối năm Số đầu năm

Khu nghỉ dưỡng Westin & Spa Cam Ranh	38.918.402.449	31.286.736.708
Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Năm sao Phú Quốc	30.505.188.000	30.000.000.000
Tòa nhà Văn phòng Quảng Ngãi	1.980.808.082	1.980.808.082
Khác	1.348.065.975	721.520.794
TỔNG CỘNG	72.752.464.506	63.989.065.584

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá	
Số đầu năm	14.685.166.930
Chuyển nhượng trong năm	(14.685.166.930)
Số cuối năm	-
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(587.406.144)
Khấu hao trong năm	(109.284.864)
Chuyển nhượng trong năm	696.691.008
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	14.097.760.786
Số cuối năm	-

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

VNĐ

Số cuối năm Số đầu năm

% Số tiền % Số tiền

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương ("PDAD")	48,00%	45.000.000.000	48,00%	45.000.000.000
---	--------	----------------	--------	----------------

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VNĐ

Số đầu năm Số cuối năm

Chi phí nhà mẫu	4.602.227.350	-
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.727.638.546	1.952.185.293
Chi phí quảng cáo trả trước	836.858.809	2.283.589.887
Chi phí khác	151.389.031	307.560.532
TỔNG CỘNG	7.318.113.736	4.543.335.712

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

B09-DN

VNĐ

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Số cuối năm Số đầu năm

Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	468.550.650.000	286.600.000.000
Vay từ ngân hàng (*)	18.000.000.000	18.000.000.000
Vay từ các cá nhân	-	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	486.550.650.000	319.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

(*)

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2012, Công ty đã ký phụ lục gia hạn của hợp đồng vay gốc đã ký vào ngày 12 tháng 12 năm 2011 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á. Khoản vay này dùng để tài trợ cho việc xây dựng dự án The EverRich 2 với mức lãi suất hàng năm là 15%. Khoản vay này được bảo đảm bằng giá trị quyền sử dụng 112.585 m² đất tại Đường Đào Trí, Quận Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	132.218.011.043	35.953.045.332
Chi phí phải trả cho các dự án	99.115.131.313	29.914.994.950
Các khoản khác	454.948.343	316.500.000
TỔNG CỘNG	231.788.090.699	66.184.540.282

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo trì nhận trước và ký quỹ của dự án The EverRich 1	15.195.708.157	16.359.707.644
Nhận ký quỹ theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	-	40.000.000.000
Khác	326.792.537	1.001.872.184
TỔNG CỘNG	15.522.500.694	57.361.579.828

19. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Nhận ký quỹ theo các HĐHTKD (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Lãi trái phiếu	168.850.129.000	-
Tiền cọc nhận được từ việc mua căn hộ của dự án The EverRich 2	15.575.135.217	27.357.899.817
TỔNG CỘNG	454.425.264.217	297.357.899.817

(*)

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

- nhận phần lợi nhuận phát sinh từ việc bán căn hộ theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn 25%/năm trên số vốn đã góp; hoặc
- chuyển đổi thành quyền mua 20% tổng số căn hộ với giá cố định là 26.000.000 VNĐ/m².

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

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành (i)	2.136.722.650.000	1.473.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	617.019.000.000	584.575.000.000
Trái phiếu chuyển đổi (iii)	-	450.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.753.741.650.000	2.507.575.000.000
<i>Trong đó</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	468.550.650.000	286.600.000.000
Nợ dài hạn	2.285.191.000.000	2.220.975.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (TIẾP THEO)

i. Trái phiếu phát hành

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

Trái chủ	Giá trị VND	Mệnh giá VND/trái phiếu	Thời gian vay và ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Thời gian thực hiện quyền chuyển đổi	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Trọng Tín	525.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 27 tháng 1 năm 2011	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bách Chiến	70.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2010	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành	
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát Lộc	340.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 21 tháng 4 năm 2011	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành	
	250.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 22 tháng 3 năm 2010	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành	
	232.000.000.000	1.000.000.000	48 tháng kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2010	15%	trong vòng 4 năm kể từ ngày phát hành	
	99.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành	
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch Vụ Quản lý Toàn Tâm	200.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2011	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành	
	50.000.000.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2011	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành	
Công ty TNHH Một thành viên Xuân Thành	40.722.650.000	2.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 31 tháng 3 năm 2010	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành	
	330.000.000.000	5.000.000.000	36 tháng kể từ ngày 12 tháng 3 năm 2012	15%	trong vòng 3 năm kể từ ngày phát hành	

TỔNG CỘNG **2.136.722.650.000**

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 360.722.650.000

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (TIẾP THEO)

ii. Vay dài hạn từ ngân hàng

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

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

TỔNG CỘNG **617.019.000.000**

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 107.828.000.000

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

B09-DN

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	15.861.334.076	7.930.250.000	226.171.313.009	1.563.962.897.085
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.383.664.448	4.383.664.448
Cổ tức đã trả	-	-	-	-	(130.705.250.000)	(130.705.250.000)
Phân phối các quỹ	-	-	32.881.000.000	16.441.000.000	(49.322.000.000)	-
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(835.000.000)	(835.000.000)
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.796.000.000)	(14.796.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	34.896.727.457	1.422.010.311.533
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012						
Số đầu năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	34.896.727.457	1.422.010.311.533
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.937.638.393	4.937.638.393
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(912.000.000)	(912.000.000)
Số cuối năm	1.302.000.000.000	12.000.000.000	48.742.334.076	24.371.250.000	38.922.365.850	1.426.035.949.926

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

21.2 Cổ phiếu phổ thông

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

21.3 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	4.937.638.393	4.383.664.448
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)	130.200.000	130.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	38	34

Công ty không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ bán bất động sản	68.956.050.818	1.100.462.382
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	32.375.296.331	70.381.332.807
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	3.108.492.321	8.656.060.847
Doanh thu từ bán đất nền dự án Phan Đình Phùng	-	46.081.017.221
TỔNG CỘNG	104.439.839.470	126.218.873.257

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	46.889.900.486	-
Giá vốn bất động sản đầu tư	13.988.475.922	41.094.405.686
Giá vốn dịch vụ cung cấp	259.492.216	5.657.994.185
Giá vốn đất nền dự án Phan Đình Phùng	-	40.784.801.992
TỔNG CỘNG	61.137.868.624	87.537.201.863

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.689.861.084	2.233.004.383
Các khoản tiền phạt hợp đồng nhận được	2.946.562.375	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	54.545.455	1.589.970.955
Khác	688.753.254	643.033.428
Chi phí khác	(407.964.497)	(1.971.766.491)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(84.502.497)	(1.615.424.486)
Khác	(323.462.000)	(356.342.005)
THU NHẬP KHÁC	3.281.896.587	261.237.892

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế. Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

25.1 Thuế TNDN hiện hành

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 riêng:

	VND		
	Năm nay		Năm trước
	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.517.058.718	4.936.478.706	6.453.537.424
Điều chỉnh:			
Chi phí không được khấu trừ	244.884.485	7.512.202	252.396.687
Thu nhập chịu thuế đã điều chỉnh trước khi chuyển lỗ	1.761.943.203	4.943.990.908	6.705.934.111
Lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản năm trước chuyển sang	(1.761.943.203)	-	(1.761.943.203)
Thu nhập chịu thuế ước tính	4.943.990.908	4.943.990.908	7.931.956.152
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	-	1.235.997.727	1.235.997.727
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	(160.584.497)	(160.584.497)
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	1.075.413.230	1.075.413.230	6.046.693.443
Thuế TNDN (phải thu) phải nộp đầu năm	(1.688.979.407)	(1.688.979.407)	63.743.448.471
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.328.242.681)	(3.328.242.681)	(71.479.121.321)
Thuế TNDN phải thu cuối năm	(3.941.808.858)	(3.941.808.858)	(1.688.979.407)

25.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VNĐ			
	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lỗi tính thuế chuyển sang các năm sau (*)	3.454.906.217	3.895.392.018	(440.485.801)	3.895.392.018

(*) Công ty được phép cản trừ các khoản lỗi tính thuế chuyển sang các năm sau phát sinh từ hoạt động bất động sản với thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong vòng 5 (năm) năm kể từ năm phát sinh khoản lỗi này. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản lỗi tính thuế phát sinh từ năm tài chính trước là 13.819.624.867 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 15.581.568.070 VNĐ) có thể sử dụng để cản trừ với thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong tương lai.

26. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ
			Giá trị
Bà Võ Thị Liên	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng trái phiếu	100.000.000.000
		Trả lãi trái phiếu	9.284.210.421
Ông Nguyễn Văn Toàn	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng trái phiếu	80.000.000.000
		Trả lãi trái phiếu	6.871.578.737
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.056.000.000

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

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

	Năm nay	Năm trước
Hội đồng Quản trị		
Thù lao và thưởng	573.600.000	1.139.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	5.054.832.500	6.071.752.000
TỔNG CỘNG	5.628.432.500	7.210.752.000

28. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, theo các hợp đồng xây dựng đã ký kết, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 230.396.924.475 VNĐ (31 tháng 12 năm 2011: 454.646.396.973 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

Ngoài ra, Công ty còn có khoản cam kết với số tiền là 113.400.000.000 VNĐ (31 tháng 12 năm 2011: 113.400.000.000 VNĐ) liên quan đến việc góp vốn đầu tư vào một công ty liên kết, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt Ánh Dương, là một công ty cổ phần được thành lập ở Việt Nam.

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

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

Các rủi ro tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

Rủi ro thị trường

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

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

Rủi ro thị trường(tt)

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

- Độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính;
- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, khi lãi suất thị trường tăng hoặc giảm 2% thì chi phí lãi vay của Công ty sẽ tăng hoặc giảm với số tiền là 53.927.854.655 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 22.671.500.000 VNĐ). Chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ này của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng các dự án của Công ty nên được vốn hóa vào giá trị các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

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

Rủi ro về bất động sản

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

VND

Bất cứ lúc nào	Dưới 3 tháng	Từ 3 tháng đến 12 tháng	Từ trên 1 năm đến 2 năm	Từ trên 2 năm đến 3 năm	Từ trên 3 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
31 tháng 12 năm 2012							
Vay và nợ	-	18.000.000.000	239.147.000.000	377.872.000.000	-	-	635.019.000.000
Trái phiếu phát hành	-	125.000.000.000	1.446.000.000.000	330.000.000.000	-	-	2.136.722.650.000
Phải trả người bán	9.088.687.467	-	-	-	-	-	9.088.687.467
Phải trả khác	15.195.708.157	326.792.537	-	-	-	-	15.522.500.694
Chi phí phải trả	-	215.354.756.699	16.433.334.000	-	-	-	231.788.090.699
Phải trả dài hạn khác	-	-	130.741.518.000	38.108.611.000	-	-	438.850.129.000
TỔNG CỘNG	15.195.708.157	460.492.886.703	429.433.334.000	1.576.741.518.000	377.872.000.000	-	3.466.991.057.860
31 tháng 12 năm 2011							
Vay và nợ	-	15.000.000.000	22.600.000.000	120.188.000.000	197.200.000.000	262.587.000.000	617.575.000.000
Trái phiếu phát hành	-	-	232.000.000.000	-	1.241.000.000.000	-	1.473.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	50.000.000.000	400.000.000.000	-	-	450.000.000.000
Phải trả người bán	9.138.081.307	-	-	-	-	-	9.138.081.307
Phải trả khác	16.993.336.644	368.243.184	40.000.000.000	-	-	-	57.361.579.828
Chi phí phải trả	-	66.184.540.282	-	-	-	-	66.184.540.282
Phải trả dài hạn khác	-	-	-	270.000.000.000	-	-	270.000.000.000
TỔNG CỘNG	16.993.336.644	90.690.864.773	344.600.000.000	520.188.000.000	1.708.200.000.000	262.587.000.000	2.943.259.201.417

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

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

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

	Giá trị sổ sách				Giá trị hợp lý			
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính								
Phải thu khách hàng	129.063.965.312	-	128.626.886.604	-	129.063.965.312	-	128.626.886.604	
Phải thu khác	45.475.288.292	(1.040.666.479)	44.725.111.302	(752.325.163)	44.434.621.813	43.972.786.139		
Tiền	10.053.967.997	-	57.899.577.281	-	10.053.967.997	57.899.577.281		
TỔNG CỘNG	184.593.221.601	(1.040.666.479)	231.251.575.187	(752.325.163)	183.552.555.122	230.499.250.024		
Nợ phải trả tài chính								
Vay và nợ								
Trái phiếu phát hành	635.019.000.000		617.575.000.000		635.019.000.000		617.575.000.000	
Trái phiếu chuyển đổi	2.136.722.650.000		1.473.000.000.000		2.136.722.650.000		1.473.000.000.000	
Phải trả người bán								
Phải trả khác	9.088.687.467		9.138.081.307		9.088.687.467		9.138.081.307	
Chi phí phải trả	15.522.500.694		57.361.579.828		15.522.500.694		57.361.579.828	
Phải trả dài hạn khác	231.788.090.699		66.184.540.282		231.788.090.699		66.184.540.282	
	438.850.129.000		270.000.000.000		438.850.129.000		270.000.000.000	
TỔNG CỘNG	3.466.991.057.860		2.943.259.201.417		3.466.991.057.860		2.943.259.201.417	

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012 CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tt)

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

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

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

31. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Phạm Thị Mỹ Phương
Người lập

Ngày 25 tháng 03 năm 2013



Ngô Thúy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc



NHÌN XA TRÔNG RỘNG, PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT

Địa chỉ: 422 Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM
Điện thoại: (84.8) 3773 2222 - Hotline: 0908 258 888
Fax: (84-8) 3773 8908
Website: www.phatdat.com.vn
Mã chứng khoán: PDR - HOSE