



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI VINACONEX - UPGC**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

MỤC LỤC

Trang

| | |
|---------------------------------|--------|
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 1 - 2 |
| Báo cáo kiểm toán | 3 |
| Các Báo cáo tài chính | |
| • Bảng cân đối kế toán | 4 - 5 |
| • Báo cáo kết quả kinh doanh | 6 |
| • Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 7 |
| • Thuyết minh Báo cáo tài chính | 8 - 22 |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX - UPGC công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX - UPGC (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000202 ngày 05 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp (từ khi thành lập đến nay Công ty đã ba lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 09 tháng 02 năm 2009). Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng).

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2009: 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng).

Trụ sở chính

- Địa chỉ : 191 Thống Nhất, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
- Điện thoại : (84) 058 3823696
- Fax : (84) 058 3822783

Nghành nghề kinh doanh chính

- Đầu tư kinh doanh bất động sản, môi giới, đấu giá bất động sản, đầu tư phát triển nhà, hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu đô thị mới, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao, đầu tư kinh doanh siêu thị, trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê, kho ngoại quan;
- Quản lý và kinh doanh dịch vụ khu đô thị và khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh điện;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thăm dò, khai thác và kinh doanh khoáng sản;
- Kinh doanh du lịch lữ hành và các dịch vụ du lịch khác, dịch vụ vui chơi giải trí;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống;
- Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, ngoại thất, hàng thực phẩm, đồ uống, nước giải khát, bia rượu, thuốc lá điều sản xuất trong nước, đồ điện, điện tử, quần áo may sẵn, giày dép, mỹ phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ, đồ trang sức, vàng bạc, đá quý;
- Tư vấn thiết kế kiến trúc dân dụng, công nghiệp, giám sát thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

Nhân sự

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|------------------------|----------|--------------------------|
| • Ông Trần Thanh Thịnh | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 05/05/2006 |
| • Ông Trần Minh Duân | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 05/05/2006 |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

- | | | |
|-------------------------|---------|--------------------------|
| • Ông Nguyễn Khánh Toàn | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 05/05/2006 |
| • Ông Nguyễn Đức Lưu | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 05/05/2006 |
| • Ông Nguyễn Thạc Kim | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 05/05/2006 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|-----------------------------|------------|--------------------------|
| • Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 05/04/2009 |
| • Ông Nguyễn Đức Khoa | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 05/04/2009 |
| • Ông Nguyễn Duy Hải | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 05/05/2006 |

Ban giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|-------------------------|----------------|--------------------------|
| • Ông Nguyễn Khánh Toàn | Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 05/05/2006 |
| • Ông Đinh Khắc Lâm | Phó Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 05/05/2006 |
| • Ông Nguyễn Minh Hải | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 04/10/2007 |

Kiểm toán độc lập

Các Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính 217 Nguyễn Văn Linh, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 511.3655886; Fax: (84) 511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Ban Giám đốc trong việc lập các Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập các Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục.

Các thành viên của Ban Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2009 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.



Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 10 tháng 3 năm 2010



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC
THÀNH VIÊN QUỐC TẾ CỦA POLARIS INTERNATIONAL

Trụ sở chính

217 Nguyễn Văn Linh, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.5113.655.886, Fax: 84.5113.655.887
Website: <http://www.aac.com.vn>

Chi nhánh tại Tp. Hồ Chí Minh

Lầu 5, Tòa nhà Hoàng Đan
47-49 Hoàng Sa, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.83.910.2235, Fax: 84.83.910.2349

Số: 240/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2010

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX - UPGC

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2009, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2009, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX - UPGC (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 4 đến trang 22. Các Báo cáo tài chính này được lập theo Chế độ kế toán Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và của Kiểm toán viên

Việc lập các Báo cáo tài chính này là trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là dựa trên các bằng chứng kiểm toán để đưa ra ý kiến độc lập của mình về tính trung thực và hợp lý của các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Theo đó, chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của mình.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu, các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2009 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2009, phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.



Phan Xuân Vạn
Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số Đ.0102/KTV

Trần Thị Thu Hiền
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số 0753/KTV

11007
NG
V.F
M 7
KẾ
Y KH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

| TÀI SẢN | Mã Số | Thuyết minh | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 162.269.162.052 | 154.203.241.059 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 6.981.523.169 | 8.007.745.125 |
| 1. Tiền | 111 | 5 | 6.981.523.169 | 8.007.745.125 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 6 | 387.000.000 | 1.676.500.000 |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | 425.050.000 | 1.676.500.000 |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 129 | | (38.050.000) | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 31.161.802.118 | 28.789.954.738 |
| 1. Phải thu của khách hàng | 131 | | 24.354.182.623 | 27.653.062.650 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 1.636.810.970 | 1.067.850.270 |
| 3. Các khoản phải thu khác | 135 | 7 | 5.170.808.525 | 69.041.818 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 122.594.421.120 | 114.707.874.157 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 8 | 122.594.421.120 | 114.707.874.157 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.144.415.645 | 1.021.167.039 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 9 | 171.342.212 | 80.147.351 |
| 2. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | 10 | 973.073.433 | 941.019.688 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 23.481.329.715 | 10.205.305.258 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 21.829.168.922 | 10.082.474.979 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 11 | 16.590.779.907 | 10.075.808.323 |
| - Nguyên giá | 222 | | 21.172.953.163 | 11.427.904.540 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (4.582.173.256) | (1.352.096.217) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 12 | 12.674.729 | 6.666.656 |
| - Nguyên giá | 228 | | 35.000.000 | 20.000.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (22.325.271) | (13.333.344) |
| 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | 13 | 5.225.714.286 | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | | - | - |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | - | - |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1.652.160.793 | 122.830.279 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 14 | 1.652.160.793 | 122.830.279 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 185.750.491.767 | 164.408.546.317 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 86.039.239.505 | 102.821.126.630 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 79.779.439.505 | 102.821.126.630 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | 15 | 5.626.727.355 | - |
| 2. Phải trả cho người bán | 312 | | 15.841.511.125 | 4.994.446.058 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | | 43.064.509.455 | 89.710.410.107 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | 16 | 11.766.955.019 | 4.049.077.178 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 1.785.351.422 | 833.030.574 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | 17 | 3.500.000 | 361.950.000 |
| 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319 | 18 | 1.690.885.129 | 2.872.212.713 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 6.259.800.000 | - |
| 1. Vay và nợ dài hạn | 334 | 19 | 6.259.800.000 | - |
| 2. Dự phòng phải trả dài hạn | 337 | | - | - |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 99.711.252.262 | 61.587.419.687 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 98.722.412.779 | 60.947.763.155 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | 20 | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển | 417 | 20 | 13.610.000.000 | 11.610.000.000 |
| 3. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | 20 | 3.615.000.000 | 2.090.000.000 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | 20 | 41.497.412.779 | 7.247.763.155 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | 988.839.483 | 639.656.532 |
| 1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 431 | | 988.839.483 | 639.656.532 |
| 2. Nguồn kinh phí | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 185.750.491.767 | 164.408.546.317 |



Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 10 tháng 3 năm 2010

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Mẫu số B 02-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày
20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm 2009 VND | Năm 2008 VND |
|----------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 21 | 98.984.828.671 | 35.145.334.418 |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3 Doanh thu thuần về bán hàng và CC dịch vụ | 10 | | 98.984.828.671 | 35.145.334.418 |
| 4 Giá vốn hàng bán | 11 | 22 | 48.806.668.324 | 15.148.949.585 |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và c.cấp dịch vụ | 20 | | 50.178.160.347 | 19.996.384.833 |
| 6 Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 23 | 3.621.690.019 | 2.470.195.441 |
| 7 Chi phí hoạt động tài chính | 22 | 24 | 744.178.631 | - |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 590.986.161 | - |
| 8 Chi phí bán hàng | 24 | | 64.271.246 | - |
| 9 Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 4.776.631.491 | 4.016.037.114 |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 48.214.768.998 | 18.450.543.160 |
| 11 Thu nhập khác | 31 | 25 | 221.388.513 | 65.266.625 |
| 12 Chi phí khác | 32 | 26 | 8.771.743 | 100.556.015 |
| 13 Lợi nhuận khác | 40 | | 212.616.770 | (35.289.390) |
| 14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 48.427.385.768 | 18.415.253.770 |
| 15 Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 27 | 9.652.736.144 | 3.167.490.615 |
| 16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17 Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | 27 | 38.774.649.624 | 15.247.763.155 |
| 18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 28 | 9.694 | 3.812 |



Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 10 tháng 3 năm 2010

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Mẫu số B 03-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

| Chỉ tiêu | Mã số | Năm 2009 VND | Năm 2008 VND |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1 Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác | 01 | 66.074.784.706 | 114.314.733.994 |
| 2 Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV | 02 | (44.256.508.574) | (74.430.227.867) |
| 3 Tiền chi trả cho người lao động | 03 | (10.777.375.214) | (7.576.852.977) |
| 4 Tiền chi trả lãi vay | 04 | (949.436.161) | (207.533.700) |
| 5 Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp | 05 | (3.673.104.661) | (9.631.962.586) |
| 6 Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | 4.119.206.057 | 1.835.438.237 |
| 7 Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | (8.067.714.442) | (3.811.579.025) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 2.469.851.711 | 20.492.016.076 |
| II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1 Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác | 21 | (13.841.395.502) | (2.396.649.081) |
| 2 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | - | (86.745.000.000) |
| 3 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác | 24 | - | 88.111.813.900 |
| 4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 508.794.480 | 2.470.195.441 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (13.332.601.022) | 1.440.360.260 |
| III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1 Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH | 31 | - | 355.000.000 |
| 2 Tiền chi trả VG cho các CSH, mua lại CP của DN đã PH | 32 | - | (11.000.000) |
| 3 Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 23.542.388.534 | 3.530.166.649 |
| 4 Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (11.655.861.179) | (15.811.815.743) |
| 5 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (2.050.000.000) | (11.398.565.809) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 9.836.527.355 | (23.336.214.903) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40) | 50 | (1.026.221.956) | (1.403.838.567) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 8.007.745.125 | 9.411.583.692 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 6.981.523.169 | 8.007.745.125 |



Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 10 tháng 3 năm 2010

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

1. Đặc điểm hoạt động

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại VINACONEX - UPGC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000202 ngày 05 tháng 05 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp (từ khi thành lập đến nay Công ty đã ba lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 09 tháng 02 năm 2009). Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Ngành nghề kinh doanh chính

- Đầu tư kinh doanh bất động sản, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu tư phát triển nhà, hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu đô thị mới, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao, đầu tư kinh doanh siêu thị, trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê, kho ngoại quan;
- Quản lý và kinh doanh dịch vụ khu đô thị và khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh điện;
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thăm dò, khai thác và kinh doanh khoáng sản;
- Kinh doanh du lịch lữ hành và các dịch vụ du lịch khác, dịch vụ vui chơi giải trí;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống;
- Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, ngoại thất, hàng thực phẩm, đồ uống, nước giải khát, bia rượu, thuốc lá điều sản xuất trong nước, đồ điện, điện tử, quần áo may sẵn, giày dép, mỹ phẩm, hàng thủ công mỹ nghệ, đồ trang sức, vàng bạc, đá quý;
- Tư vấn thiết kế kiến trúc dân dụng, công nghiệp, giám sát thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính và các nghiệp vụ kế toán được lập và ghi sổ bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam, ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.2 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm phát sinh. Các tài khoản có số dư ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá ngoại tệ phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ của các khoản nợ dài hạn được phản ánh vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ của tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn thì để lại số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để xóa số dư.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.5 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và các khoản đầu tư tài chính khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng được lập cho các khoản giảm giá đầu tư nếu phát sinh tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài chính, trong đó thực hiện khấu hao nhanh đối với một số tài sản cố định là máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị dụng cụ quản lý.

| Loại tài sản | Thời gian khấu hao (năm) |
|--------------------------|--------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 5 |
| Máy móc, thiết bị | 3 - 5 |
| Phương tiện vận tải | 5 |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 2 - 3 |

4.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy vi tính được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Khấu hao của tài sản cố định vô hình này được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Tỷ lệ khấu hao phù hợp với Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài chính.

| Loại tài sản | Thời gian khấu hao (năm) |
|-------------------|--------------------------|
| Phần mềm máy tính | 3 |

4.8 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.9 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 không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.10 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc cho khoảng thời gian người lao động làm việc tại Công ty tính đến thời điểm 31/12/2008. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là từ 1% đến 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trợ cấp thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm được Công ty trích lập theo quy định tại Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/08/2003 của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.11 Chi phí vay

Chi phí đi vay trong giai đoạn đầu tư xây dựng các công trình xây dựng cơ bản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó. Khi công trình hoàn thành thì chi phí đi vay được tính vào chi phí tài chính trong kỳ.

Tất cả các chi phí đi vay khác được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh.

4.12 Phân phối lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam được chia cho các cổ đông theo Nghị quyết của Đại hội Cổ đông.

4.13 Ghi nhận doanh thu

- Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo hai trường hợp:
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành.
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận.
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.14 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Thời. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

4.15 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế Thu nhập doanh nghiệp:
 - Áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 25%.
 - Được miễn 2 năm và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 2 năm tiếp theo kể từ khi có thu nhập chịu thuế. Theo đó, Công ty được miễn thuế trong 2 năm (2007, 2008) và được giảm 50% trong 2 năm tiếp theo (2009, 2010).
- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% cho hoạt động xây lắp, các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất quy định hiện hành.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

5. Tiền

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt | 764.021.592 | 23.183.384 |
| Tiền gửi ngân hàng | 6.217.501.577 | 7.984.561.741 |
| Cộng | 6.981.523.169 | 8.007.745.125 |

6. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|--------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Chứng khoán đầu tư ngắn hạn (7.500 cổ phiếu VC1) | 425.050.000 | 1.676.500.000 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | (38.050.000) | - |
| Cộng | 387.000.000 | 1.676.500.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

7. Các khoản phải thu khác

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Phải thu bồi thường thất thoát vật tư | 66.492.271 | - |
| Phải thu khác | 5.104.316.254 | 69.041.818 |
| Cộng | 5.170.808.525 | 69.041.818 |

8. Hàng tồn kho

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu | 16.509.711.411 | 24.313.109.509 |
| Công cụ, dụng cụ | 769.671.353 | 2.065.837.601 |
| Chi phí SX, KD dở dang | 105.315.038.356 | 88.328.927.047 |
| Cộng | 122.594.421.120 | 114.707.874.157 |

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Công cụ, dụng cụ phân bổ dưới 12 tháng | 161.342.212 | 70.147.351 |
| Tiền thuê nhà chưa phân bổ | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Cộng | 171.342.212 | 80.147.351 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

10. Tài sản ngắn hạn khác

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Tạm ứng | 946.848.630 | 849.355.230 |
| Ký cược, ký quỹ ngắn hạn | 2.000.000 | 12.000.000 |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | 24.224.803 | 79.664.458 |
| Cộng | 973.073.433 | 941.019.688 |

11. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật k.trúc VND | Máy móc thiết bị VND | Phương tiện vận tải VND | Dụng cụ quản lý VND | Tổng cộng VND |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số đầu năm | 404.773.678 | 4.722.348.700 | 5.968.932.817 | 331.849.345 | 11.427.904.540 |
| Mua sắm trong năm | - | 3.938.481.388 | 5.083.297.331 | 268.286.663 | 9.290.065.382 |
| Đ/tư XDCB h/thành | 454.983.241 | - | - | - | 454.983.241 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 859.756.919 | 8.660.830.088 | 11.052.230.148 | 600.136.008 | 21.172.953.163 |
| Khấu hao | | | | | |
| Số đầu năm | 16.865.570 | 567.383.289 | 591.697.899 | 176.149.459 | 1.352.096.217 |
| Khấu hao trong năm | 116.668.474 | 1.280.948.779 | 1.641.400.098 | 191.059.688 | 3.230.077.039 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 133.534.044 | 1.848.332.068 | 2.233.097.997 | 367.209.147 | 4.582.173.256 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số đầu năm | 387.908.108 | 4.154.965.411 | 5.377.234.918 | 155.699.886 | 10.075.808.323 |
| Số cuối năm | 726.222.875 | 6.812.498.020 | 8.819.132.151 | 232.926.861 | 16.590.779.907 |

- Tài sản cố định hữu hình cầm cố, thế chấp các khoản vay đến ngày 31/12/2009: Nguyên giá 10.131.307.192 đồng, giá trị còn lại 7.462.535.561 đồng.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 619.943.733 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)*(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)***12. Tài sản cố định vô hình**

| | Phần mềm máy vi tính VND | Cộng VND |
|------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Nguyên giá | | |
| Số đầu năm | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Mua trong năm | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - |
| Số cuối năm | 35.000.000 | 35.000.000 |
| Khấu hao | | |
| Số đầu năm | 13.333.344 | 13.333.344 |
| Khấu hao trong năm | 8.991.927 | 8.991.927 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - |
| Số cuối năm | 22.325.271 | 22.325.271 |
| Giá trị còn lại | | |
| Số đầu năm | 6.666.656 | 6.666.656 |
| Số cuối năm | 12.674.729 | 12.674.729 |

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Mua xe máy ép cọc thủy lực ModelYZY | 5.225.714.286 | - |
| Cộng | 5.225.714.286 | - |

14. Chi phí trả trước dài hạn

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ | 1.652.160.793 | 122.830.279 |
| Cộng | 1.652.160.793 | 122.830.279 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)*(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)***15. Vay và nợ ngắn hạn**

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Vay ngắn hạn | | |
| - Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Khánh Hòa | 3.157.827.355 | - |
| - Vay Ngắn hạn cá nhân | 100.000.000 | - |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | | |
| - Ngân hàng TMCP Hàng Hải - CN Nha Trang | 1.108.500.000 | - |
| - Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Khánh Hòa | 1.060.000.000 | - |
| - Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Thăng Long | 200.400.000 | - |
| Cộng | 5.626.727.355 | - |

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 2.576.457.086 | 868.269.007 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 9.147.122.098 | 3.167.490.615 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 41.501.235 | 13.317.556 |
| Các loại thuế khác | 1.874.600 | - |
| Cộng | 11.766.955.019 | 4.049.077.178 |

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

17. Chi phí phải trả

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|--------------------------|-------------------|--------------------|
| Chi phí lãi vay phải trả | 3.500.000 | 361.950.000 |
| Cộng | 3.500.000 | 361.950.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kinh phí công đoàn | 115.747.962 | 37.899.540 |
| Bảo hiểm xã hội | 10.291.291 | 21.244.680 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 1.564.845.876 | 2.813.068.493 |
| - Cổ tức phải trả | 763.068.493 | 2.813.068.493 |
| - Các khoản khác | 801.777.383 | - |
| Cộng | 1.690.885.129 | 2.872.212.713 |

19. Vay và nợ dài hạn

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Vay dài hạn | | |
| - Ngân hàng TMCP Hàng Hải - CN Nha Trang | 2.217.000.000 | - |
| - Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Khánh Hòa | 3.710.000.000 | - |
| - Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Thăng Long | 332.800.000 | - |
| Cộng | 6.259.800.000 | - |

- Vay Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Khánh Hòa theo Hợp đồng tín dụng số: 23314 ngày 02/06/2009 để đầu tư dây chuyền sản xuất bê tông thương phẩm. Thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày giải ngân món vay đầu tiên. Lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam 0,875% /tháng áp dụng cho 6 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên và sẽ điều chỉnh theo định kỳ 6 tháng một lần.
- Vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải theo Hợp đồng tín dụng số: 0156/09/NT để thanh toán chi phí đầu tư máy ép cọc, thời hạn vay 36 tháng. Lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam 1%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Quỹ dự phòng tài chính VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Số dư tại 01/01/2009 | 40.000.000.000 | 11.610.000.000 | 2.090.000.000 | 7.247.763.155 |
| Tăng trong năm | - | 2.000.000.000 | 1.525.000.000 | 38.774.649.624 |
| Giảm trong năm | - | - | - | 4.525.000.000 |
| Số dư tại 31/12/2009 | 40.000.000.000 | 13.610.000.000 | 3.615.000.000 | 41.497.412.779 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2009 VND | 31/12/2008 VND |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng Công ty CP XNK XD Việt Nam | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Liên hiệp KHSX Địa chất Xây dựng | 12.000.000.000 | 12.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 14.000.000.000 | 14.000.000.000 |
| Cộng | 40.000.000.000 | 40.000.000.000 |

c. Cổ phiếu

| | 31/12/2009 Cổ phiếu | 31/12/2008 Cổ phiếu |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 4.000.000 | 4.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 4.000.000 | 4.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 4.000.000 | 4.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 4.000.000 | 4.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu quỹ | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 4.000.000 | 4.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 4.000.000 | 4.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Mệnh giá cổ phiếu (đồng) | 10.000 | 10.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

| | 31/12/2008 | 31/12/2007 |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận năm trước chuyển sang | 7.247.763.155 | 20.429.214.080 |
| Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp | 38.774.649.624 | 15.247.763.155 |
| Các khoản tăng lợi nhuận sau thuế | - | - |
| Các khoản giảm lợi nhuận sau thuế | 4.525.000.000 | 28.429.214.080 |
| - Trích lập quỹ đầu tư phát triển | 2.000.000.000 | 11.516.000.000 |
| - Trích lập quỹ dự phòng tài chính | 1.525.000.000 | 1.855.000.000 |
| - Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | 1.000.000.000 | 854.085.532 |
| - Chia cổ tức cho cổ đông | - | 14.204.128.548 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 41.497.412.779 | 7.247.763.155 |

21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2009 | Năm 2008 |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá | 28.464.406.267 | 9.650.292.856 |
| Doanh thu bán đất, cơ sở hạ tầng trên đất | 67.512.908.531 | 24.988.792.089 |
| Doanh thu dịch vụ | 2.809.086.545 | 133.754.016 |
| Doanh thu kinh doanh vật tư khác | 198.427.328 | 372.495.457 |
| Cộng | 98.984.828.671 | 35.145.334.418 |

22. Giá vốn hàng bán

| | Năm 2009 | Năm 2008 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn bán thành phẩm, hàng hoá | 25.255.904.246 | 7.374.773.757 |
| Giá vốn bán đất | 21.588.630.600 | 7.345.505.536 |
| Giá vốn dịch vụ | 1.641.238.293 | 94.115.708 |
| Giá vốn kinh doanh vật tư | 320.895.185 | 334.554.584 |
| Cộng | 48.806.668.324 | 15.148.949.585 |

Trong năm 2009, Công ty đã ghi nhận giá vốn đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản trên cơ sở ước tính (phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng ước tính theo tỷ lệ diện tích đất đã chuyển quyền), phần chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng tạm phân bổ cho phần diện tích đã chuyển quyền sẽ được điều chỉnh lại cho phù hợp với tổng giá trị kết cấu hạ tầng sau khi hoàn tất quá trình đầu tư dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

23. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2009 VND | Năm 2008 VND |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 458.794.480 | 1.959.205.231 |
| Lãi từ đầu tư chứng khoán | 2.368.710.000 | - |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 50.000.000 | - |
| Lãi bán hàng trả chậm | 743.322.889 | 510.990.210 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 862.650 | - |
| Cộng | 3.621.690.019 | 2.470.195.441 |

24. Chi phí hoạt động tài chính

| | Năm 2009 VND | Năm 2008 VND |
|------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| Lãi tiền vay | 590.986.161 | - |
| Lãi bán chứng khoán | 97.270.000 | - |
| Chi phí giao dịch, môi giới chứng khoán | 17.872.470 | - |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn | 38.050.000 | - |
| Cộng | 744.178.631 | - |

25. Thu nhập khác

| | Năm 2009 VND | Năm 2008 VND |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Thu nhập từ vật tư thừa | 44.484.246 | - |
| Thu từ xử lý công nợ | 27.758.228 | - |
| Thu từ bồi thường | 11.569.442 | 43.066.625 |
| Các khoản thu nhập khác | 137.576.597 | 22.200.000 |
| Cộng | 221.388.513 | 65.266.625 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

26. Chi phí khác

| | Năm 2009 VND | Năm 2008 VND |
|------------------------------------|------------------|--------------------|
| Chi truy thu thuế | 7.966.446 | - |
| Chi nộp phạt, bồi thường thiệt hại | - | 100.556.015 |
| Các khoản chi phí khác | 805.297 | - |
| Cộng | 8.771.743 | 100.556.015 |

27. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận sau thuế

| | Năm 2009 VND | Năm 2008 VND |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 48.427.385.768 | 18.415.253.770 |
| - Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 5.646.029.837 | 7.933.197.936 |
| - Lợi nhuận từ bán bất động sản | 42.781.355.931 | 10.482.055.834 |
| Điều chỉnh các khoản để xác định thu nhập chịu thuế | (41.228.257) | 100.556.015 |
| + Các khoản điều chỉnh tăng (chi phí không hợp lý, hợp lệ) | 8.771.743 | 100.556.015 |
| + Các khoản điều chỉnh giảm (cổ tức, lợi nhuận được chia) | 50.000.000 | 0 |
| Tổng thu nhập chịu thuế | 48.386.157.511 | 18.515.809.785 |
| - Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh | 5.604.801.580 | 8.033.753.951 |
| + Thu nhập của hoạt động kinh doanh chính được ưu đãi | 1.926.865.518 | 8.033.753.951 |
| + Thu nhập khác | 3.677.936.062 | 0 |
| - Thu nhập chịu thuế từ bán bất động sản | 42.781.355.931 | 10.482.055.834 |
| Thuế suất | 25% | 28% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 12.096.539.378 | 6.774.437.699 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm | 3.797.562.547 | 3.606.947.084 |
| - Thuế TNDN được miễn hoạt động KD chính được ưu đãi | - | 2.249.451.106 |
| - Thuế TNDN giảm của hoạt động KD chính được ưu đãi | 240.858.190 | - |
| - Thuế TNDN được giảm theo TT03/2009/TT-BTC | 3.556.704.357 | 1.357.495.978 |
| Chi phí Thuế TNDN hiện hành | 9.652.736.144 | 3.167.490.615 |
| - Chi phí Thuế TNDN hiện hành năm nay | 8.298.976.831 | 3.167.490.615 |
| - Thuế TNDN tạm nộp 2% thu chuyển nhượng BĐS | 848.145.267 | - |
| - Thuế TNDN truy thu | 505.614.046 | - |
| Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp | 38.774.649.624 | 15.247.763.155 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2009 VND | Năm 2008 VND |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| + Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 38.774.649.624 | 15.247.763.155 |
| + Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán | - | - |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i> | - | - |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i> | - | - |
| + Lợi nhuận/Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông | 38.774.649.624 | 15.247.763.155 |
| + Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 9.694 | 3.812 |

29. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính.

30. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác.



Nguyễn Khánh Toàn
Nha Trang, ngày 10 tháng 3 năm 2010

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải

