



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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

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 31/12/2010.

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 bốn lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần gần nhất vào ngày 05 tháng 08 năm 2010 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được đổi thành Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4200644489). 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: 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng).

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2010: 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng)

Công ty có 1 Chi nhánh hạch toán báo số: Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Vinaconex – UPGC Hà Nội.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Lô 26, Đường 19/5, KĐT Vĩnh Diễm Trung, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.
- Điện thoại: (84) 058.6254125
- Fax: (84) 058.6254025

Ngành 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:

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**Hội đồng quản trị**

- | | | |
|-------------------------|----------|--------------------------|
| • Ông Trần Thanh Thịnh | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 05/05/2006 |
| • 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 |
| • Ông Đỗ Mạnh Hùng | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 24/04/2010 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|-----------------------|------------|--------------------------|
| • Ông Đặng Thanh Huân | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 24/04/2010 |
| • 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) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; 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 31/12/2010 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng 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.

Thay mặt Ban Giám đốc

Giám đốc

Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 22 tháng 02 năm 2011





CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN QUỐC TẾ CỦA POLARIS INTERNATIONAL
Trụ sở chính
217 Nguyễn Văn Linh, Q.Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.511.3655886; Fax: 84.511.3655887
Email: aac@dnng.vnn.vn
Website: http://www.aac.com.vn

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh
47-49 Hoàng Sa (Tầng 5 Tòa nhà Hoàng Đan)
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 208/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 02 năm 2011

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2010, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2010, 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, được lập ngày 22/02/2011 của Công ty Cổ phần Đầu tư & 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 Công ty 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 31/12/2010 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2010, phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.



K.T. Tổng Giám đốc

Lê Khắc Minh
Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số Đ.0103/KTV

Trần Thị Nở
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số 1135/KTV

10010
DNG
N.F
MT
KẾT
HỆ TI

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ – BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		214.024.018.782	162.269.162.052
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	33.802.858.559	6.981.523.169
1. Tiền	111		2.802.858.559	6.981.523.169
2. Các khoản tương đương tiền	112		31.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	209.365.000	387.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		306.960.000	425.050.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(97.595.000)	(38.050.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		26.336.897.656	31.161.802.118
1. Phải thu khách hàng	131		18.106.101.754	24.354.182.623
2. Trả trước cho người bán	132		5.611.677.226	1.636.810.970
3. Các khoản phải thu khác	135	7	2.619.118.676	5.170.808.525
IV. Hàng tồn kho	140		152.541.483.606	122.594.421.120
1. Hàng tồn kho	141	8	152.541.483.606	122.594.421.120
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.133.413.961	1.144.415.645
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	574.228.520	171.342.212
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	559.185.441	973.073.433
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		22.975.719.549	23.481.329.715
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		21.259.507.768	21.829.168.922
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	21.109.172.125	16.590.779.907
- Nguyên giá	222		31.299.096.672	21.172.953.163
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.189.924.547)	(4.582.173.256)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	7.674.725	12.674.729
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27.325.275)	(22.325.271)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	142.660.918	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		1.716.211.781	1.652.160.793
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	1.716.211.781	1.652.160.793
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		236.999.738.331	185.750.491.767

0707
TV
I.H
OÁN
OÁN
ĐA

ĐA

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		97.651.207.853	87.028.078.988
I. Nợ ngắn hạn	310		47.964.887.916	38.361.015.633
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	14.361.668.939	5.626.727.355
2. Phải trả người bán	312		13.744.754.621	15.841.511.125
3. Người mua trả tiền trước	313		2.898.060.194	657.246.100
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	11.302.575.057	11.766.955.019
5. Phải trả người lao động	315		3.277.703.844	1.785.351.422
6. Chi phí phải trả	316	17	78.082.125	3.500.000
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	1.723.077.996	1.690.885.129
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		578.965.140	988.839.483
II. Nợ dài hạn	330		49.686.319.937	48.667.063.355
1. Vay và nợ dài hạn	334	19	3.890.900.000	6.259.800.000
2. Doanh thu chưa thực hiện	338		45.795.419.937	42.407.263.355
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		139.348.530.478	98.722.412.779
I. Vốn chủ sở hữu	410		139.348.530.478	98.722.412.779
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	20	60.000.000.000	40.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	20	1.320.000.000	-
3. Cổ phiếu quỹ	414	20	(59.195.600)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	20	23.610.000.000	13.610.000.000
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	20	4.000.000.000	3.615.000.000
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	20	50.477.726.078	41.497.412.779
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		236.999.738.331	185.750.491.767



Giám đốc

Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 22 tháng 02 năm 2011

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

Mẫu số B 02 - DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	21	137.607.115.826	98.984.828.671
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	93.310.184	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	21	137.513.805.642	98.984.828.671
4. Giá vốn hàng bán	11	22	74.471.814.854	48.806.668.324
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		63.041.990.788	50.178.160.347
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	3.786.618.780	3.621.690.019
7. Chi phí tài chính	22	24	2.923.061.382	744.178.631
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.856.749.297	590.986.161
8. Chi phí bán hàng	24		991.889.700	64.271.246
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11.076.718.378	4.776.631.491
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		51.836.940.108	48.214.768.998
11. Thu nhập khác	31	25	1.248.371.348	221.388.513
12. Chi phí khác	32	26	323.823.290	8.771.743
13. Lợi nhuận khác	40		924.548.058	212.616.770
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	27	52.761.488.166	48.427.385.768
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	12.796.174.867	9.652.736.144
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	27	39.965.313.299	38.774.649.624
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	7.199	9.694



Giám đốc

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI
VINACONEX
U.P.G.C

Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 22 tháng 02 năm 2011

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

Mẫu số B 03 - DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	162.039.547.379	66.074.784.706
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(98.073.520.185)	(44.256.508.574)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(19.608.702.786)	(10.777.375.214)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(2.782.167.172)	(949.436.161)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(10.957.788.400)	(3.673.104.661)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	9.579.775.829	4.119.206.057
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(20.567.835.739)	(8.067.714.442)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	19.629.308.926	2.469.851.711
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(3.557.361.850)	(13.841.395.502)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.872.542.330	508.794.480
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.684.819.520)	(13.332.601.022)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	11.320.000.000	-
2. Tiền chi trả VG cho các CSH, mua lại CP của DN đã PH	32	(59.195.600)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	27.139.834.032	23.542.388.534
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(20.773.792.448)	(11.655.861.179)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.750.000.000)	(2.050.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	8.876.845.984	9.836.527.355
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	26.821.335.390	(1.026.221.956)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6.981.523.169	8.007.745.125
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	33.802.858.559	6.981.523.169



Giám đốc

Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 22 tháng 02 năm 2011

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 bốn lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần gần nhất vào ngày 05 tháng 08 năm 2010 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được đổi thành Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4200644489). 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 01 tháng 01 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, Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan 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.

040
CỘNG
C.N.
ẾM
KẾ
HỆ T

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)

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.

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 được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, 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 tất toán 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 bình 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 kỳ 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.

01007
IGT
H.F
TOA
MOAI
P. ĐP

11
3
C
/A
J
C

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)***4.6 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 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 Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 6
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**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Công ty được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận được quyền sử dụng đất (trừ trường hợp thuê đất) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất được xác định là toàn bộ các khoản tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng các chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

Quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không thực hiện khấu hao.

Các tài sản cố định vô hình khác

Các tài sản cố định vô hình khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Khấu hao của tài sản cố định vô hình khác 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 Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm máy tính	3

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)

4.8 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.

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 trích lập các quỹ và 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.

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)

- ✓ 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc 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 niên độ 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 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 niên độ 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 thuật suất quy định hiện hành.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

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)

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Tiền mặt	665.232.472	764.021.592
Tiền gửi ngân hàng	2.137.626.087	6.217.501.577
Tiền gửi có kỳ hạn (dưới 3 tháng)	31.000.000.000	-
Cộng	33.802.858.559	6.981.523.169

6. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2010		31/12/2009	
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn		306.960.000		425.050.000
+ VCI			7.500	425.050.000
+ VCR	12.050	281.960.000		
+ VC7	2.500	25.000.000		
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		97.595.000		38.050.000
Cộng		209.365.000		387.000.000

7. Các khoản phải thu khác

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Phải thu bồi thường thất thoát vật tư	160.111.592	66.492.271
Lãi tiền gửi dự thu	205.083.333	-
Phải thu khác	2.253.923.751	5.104.316.254
Cộng	2.619.118.676	5.170.808.525

8. Hàng tồn kho

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Nguyên liệu, vật liệu	14.107.526.059	16.509.711.411
Công cụ, dụng cụ	430.547.902	769.671.353
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	138.003.409.645	105.315.038.356
Cộng	152.541.483.606	122.594.421.120

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)

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Công cụ, dụng cụ phân bổ dưới 12 tháng	547.828.520	161.342.212
Tiền thuê nhà chưa phân bổ	26.400.000	10.000.000
Cộng	574.228.520	171.342.212

10. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Tạm ứng	544.776.446	946.848.630
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	2.000.000	2.000.000
Tài sản thiếu chờ xử lý	12.408.995	24.224.803
Cộng	559.185.441	973.073.433

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	859.756.919	8.660.830.088	11.052.230.148	600.136.008	21.172.953.163
Mua sắm trong kỳ	-	5.691.073.384	1.701.582.818	400.260.843	7.792.917.045
Đ/tư XDCB h/thành	2.403.226.464	-	-	-	2.403.226.464
T/lý, nhượng bán	-	-	70.000.000	-	70.000.000
Số cuối năm	3.262.983.383	14.351.903.472	12.683.812.966	1.000.396.851	31.299.096.672
Khấu hao					
Số đầu năm	133.534.044	1.848.332.068	2.233.097.997	367.209.147	4.582.173.256
Khấu hao trong kỳ	342.777.000	2.678.090.529	2.390.606.516	251.693.919	5.663.167.964
T/lý, nhượng bán	-	-	55.416.673	-	55.416.673
Số cuối năm	476.311.044	4.526.422.597	4.568.287.840	618.903.066	10.189.924.547
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	726.222.875	6.812.498.020	8.819.132.151	232.926.861	16.590.779.907
Số cuối kỳ	2.786.672.339	9.825.480.875	8.115.525.126	381.493.785	21.109.172.125

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2010 là: 791.631.492 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là: 10.728.797.461 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 tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số đầu năm	35.000.000	35.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	35.000.000	35.000.000
Khấu hao		
Số đầu năm	22.325.271	22.325.271
Khấu hao trong năm	5.000.004	5.000.004
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số cuối năm	27.325.275	27.325.275
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	12.674.729	12.674.729
Số cuối năm	7.674.725	7.674.725

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Mua xe máy ép cọc thủy lực ModelYZY	-	5.225.714.286
Dầm cọc âm máy ép cọc	13.798.877	-
Đúc đối trọng	128.862.041	-
Cộng	142.660.918	5.225.714.286

14. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	1.706.142.881	1.652.160.793
Tiền thuê nhà	10.068.900	-
Cộng	1.716.211.781	1.652.160.793

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

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Vay ngắn hạn		
- Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín Khánh Hòa	-	3.157.827.355
- Ngân hàng Hàng Hải Nha Trang	11.642.768.939	
- Vay ngắn hạn cá nhân	350.000.000	100.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả		
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải - CN Nha Trang	1.108.500.000	1.108.500.000
- Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Khánh Hòa	1.060.000.000	1.060.000.000
- Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Thăng Long	200.400.000	200.400.000
Cộng	14.361.668.939	5.626.727.355

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Thuế giá trị gia tăng	21.691.686	2.576.457.086
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.985.508.565	9.147.122.098
Thuế thu nhập cá nhân	295.374.806	41.501.235
Các loại thuế khác	-	1.874.600
Cộng	11.302.575.057	11.766.955.019

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

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Chi phí lãi vay phải trả	78.082.125	3.500.000
Cộng	78.082.125	3.500.000

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

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Kinh phí công đoàn	154.217.387	115.747.962
Bảo hiểm xã hội	1.017.458	10.291.291
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.567.843.151	1.564.845.876
- Cổ tức phải trả	13.068.493	763.068.493
- Phải trả khác	1.554.774.658	801.777.383
Cộng	1.723.077.996	1.690.885.129

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)

19. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
Vay dài hạn		
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải - CN Nha Trang	2.650.000.000	2.217.000.000
- Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Khánh Hòa	1.108.500.000	3.710.000.000
- Ngân hàng TMCP SG Thương Tín - CN Thăng Long	132.400.000	332.800.000
Cộng	3.890.900.000	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.
- Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín – Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng số: LD0922900012 ngày 18/08/2009 để mua xe ô tô. Thời gian vay là 36 tháng tính từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 0,875%/tháng áp dụng cho 6 tháng đầu tiên tính từ ngày giải ngân và sẽ được điều chỉnh theo định kỳ 6 tháng một lần.

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế 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
Số dư tại 01/01/2010	40.000.000.000	-	-	13.610.000.000	3.615.000.000	41.497.412.779
Tăng trong năm	20.000.000.000	1.320.000.000	-	20.000.000.000	385.000.000	39.965.313.299
Giảm trong năm	-	-	59.195.600	10.000.000.000	-	30.985.000.000
Số dư tại 31/12/2010	60.000.000.000	1.320.000.000	(59.195.600)	23.610.000.000	4.000.000.000	50.477.726.078

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**

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Tổng Công ty CP XNK XD Việt Nam	14.500.000.000	10.000.000.000
Liên hiệp KHSX Địa chất Xây dựng	6.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	5.800.000.000	4.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	33.664.340.000	14.000.000.000
Mệnh giá cổ phiếu quỹ	35.660.000	-
Cộng	60.000.000.000	40.000.000.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2010 Cổ phiếu	31/12/2009 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	6.000.000	4.000.000
- Cổ phiếu thường	6.000.000	4.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	3.566	-
- Cổ phiếu thường	3.566	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.996.434	4.000.000
- Cổ phiếu thường	5.996.434	4.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	41.497.412.779	7.247.763.155
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	39.965.313.299	38.774.649.624
Phân phối lợi nhuận	30.985.000.000	4.525.000.000
Phân phối lợi nhuận năm trước		
Trích Quỹ đầu tư phát triển	20.000.000.000	2.000.000.000
Trích Quỹ dự phòng tài chính	385.000.000	1.525.000.000
Trích Quỹ KTPL, Quỹ khen thưởng Ban điều hành	2.600.000.000	1.000.000.000
Chia lãi cho các cổ đông	8.000.000.000	-
Phân phối lợi nhuận năm nay		
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	50.477.726.078	41.497.412.779

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2009 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 ngày 24/04/2010.

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)***21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Tổng doanh thu	137.607.115.826	98.984.828.671
+ Doanh thu bán hàng hóa thành phẩm	40.787.618.905	28.464.406.267
+ Doanh thu bán đất, cơ sở hạ tầng trên đất	91.229.476.638	67.512.908.531
+ Doanh thu dịch vụ	5.320.872.224	2.809.086.545
+ Doanh thu kinh doanh vật tư khác	269.148.059	198.427.328
Các khoản giảm trừ doanh thu	93.310.184	-
+ Giảm giá hàng bán	93.310.184	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	137.513.805.642	98.984.828.671

22. Giá vốn hàng bán

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa	35.515.144.312	25.255.904.246
Giá vốn bán đất	35.559.791.437	21.588.630.600
Giá vốn dịch vụ	3.190.903.549	1.641.238.293
Giá vốn kinh doanh vật tư	205.975.556	320.895.185
Cộng	74.471.814.854	48.806.668.324

Trong năm 2010, Công ty đã ghi nhận giá vốn đối với hoạt động chuyên 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.

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.061.875.663	458.794.480
Lãi từ đầu tư chứng khoán	234.410.000	2.368.710.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.750.000	50.000.000
Lãi bán hàng trả chậm	1.474.463.117	743.322.889
Doanh thu hoạt động tài chính khác	120.000	862.650
Cộng	3.786.618.780	3.621.690.019

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)***24. Chi phí tài chính**

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lãi tiền vay	2.856.749.297	590.986.161
Lãi bán chứng khoán	-	97.270.000
Chi phí giao dịch môi giới chứng khoán	6.767.085	17.872.470
Dự phòng các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	59.545.000	38.050.000
Cộng	2.923.061.382	744.178.631

25. Thu nhập khác

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Thu nhập từ vật tư thừa	37.047.713	44.484.246
Thu từ xử lý công nợ	-	27.758.228
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	27.272.727	-
Thu từ bồi thường	153.138.584	11.569.442
Nhận thưởng từ nhà cung cấp	59.290.727	-
Thu nhập khác	971.621.597	137.576.597
Cộng	1.248.371.348	221.388.513

26. Chi phí khác

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Chi truy thu thuế	115.064.035	7.966.446
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	14.583.327	-
Vật tư thiếu hụt, mất mát	169.971.928	-
Chi phí khác	24.204.000	805.297
Cộng	323.823.290	8.771.743

0010
ÔNG
N.F
M.T
KẾT
4E 11

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)

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

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	52.761.488.166	48.427.385.768
Trong đó:		
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5.823.653.318	5.646.029.837
- Lợi nhuận từ bán bất động sản	46.937.834.848	42.781.355.931
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	199.514.035	(41.228.257)
<i>Điều chỉnh tăng (chi phí không hợp lý, hợp lệ)</i>	215.264.035	8.771.743
<i>Điều chỉnh giảm (cổ tức, lợi nhuận được chia)</i>	15.750.000	50.000.000
Tổng thu nhập chịu thuế	52.961.002.201	48.386.157.511
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	6.023.167.353	5.604.801.580
+ <i>Thu nhập của hoạt động kinh doanh chính được ưu đãi</i>	4.094.710.518	1.926.865.518
+ <i>Thu nhập khác</i>	1.928.456.835	3.677.936.062
- Thu nhập chịu thuế từ bán bất động sản	46.937.834.848	42.781.355.931
Thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất hiện hành	13.240.250.550	12.096.539.378
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	511.838.815	3.797.562.547
- Thuế TNDN được giảm của HĐKD chính được ưu đãi	511.838.815	240.858.190
- Thuế TNDN được giảm theo TT03/2009/TT-BTC	-	3.556.704.357
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.796.174.867	9.652.736.144
- <i>Chi phí Thuế TNDN hiện hành của năm nay</i>	12.728.411.735	8.298.976.831
- <i>Thuế TNDN tạm nộp 2% thu chuyển nhượng BĐS</i>	67.763.132	848.145.267
- <i>Thuế TNDN truy thu</i>	-	505.614.046
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	39.965.313.299	38.774.649.624

28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	39.965.313.299	38.774.649.624
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>	-	-
LN hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	39.965.313.299	38.774.649.624
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	5.551.818	4.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.199	9.694

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)

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 31/12/2009 đã được kiểm toán bởi AAC. Một số chỉ tiêu đã được trình bày lại theo quy định của Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.



Giám đốc

Nguyễn Khánh Toàn

Nha Trang, ngày 22 tháng 02 năm 2011

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải



Head Office

217 Nguyen Van Linh Street
Danang City, Vietnam
Tel: +(84-511) 3655 886
Fax: +(84-511) 3655 887
Email: aac@dng.vnn.vn
Website: <http://www.aac.com.vn>

Branch Office

Floor 5, Hoang Dan Building
47-49 Hoang Sa St., District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel: +(84-8) 3910 2235
Fax: +(84-8) 3910 2349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

A member of

POLARIS™
INTERNATIONAL