



**Báo cáo tài
chính đã được
kiểm toán**

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ - XÂY DỰNG - THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH

***Báo cáo Tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009
đã được kiểm toán***

Được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

29 Võ Thị Sáu, P.Đa Kao, Q.1, TP.Hồ Chí Minh-Tel: (84.8)38205944 fax: (84.8)38205942

E-mail: infor@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	05 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09 - 09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 10
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 24

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Công ty

Công ty Cổ phần Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4102005808 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 07 năm 2001. Công ty Cổ phần Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302365984 đăng ký thay đổi lần thứ 11 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 07 năm 2009 (Số Đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần 4103009001 đăng ký thay đổi lần thứ 08 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07 tháng 01 năm 2008); Thứ tự các đăng ký thay đổi lần thứ 01 cấp ngày 17 tháng 12 năm 2001; lần thứ 02 cấp ngày 15 tháng 08 năm 2002; lần thứ 03 cấp ngày 02 tháng 02 năm 2004; lần thứ 04 cấp ngày 17 tháng 02 năm 2004; lần thứ 05 cấp ngày 16 tháng 03 năm 2004; lần thứ 06 cấp ngày 20 tháng 07 năm 2006; lần thứ 07 cấp ngày 19 tháng 12 năm 2007; lần thứ 08 cấp ngày 07 tháng 01 năm 2008; lần thứ 09 cấp ngày 09 tháng 06 năm 2008; lần thứ 10 cấp ngày 02 tháng 03 năm 2009 và lần thứ 11 cấp ngày 17 tháng 07 năm 2009.

Trụ sở chính: 14A Đường 81, Phường Tân Quy, Quận 7, Tp. HCM

Tổng vốn điều lệ là: 10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).

Vốn pháp định là: 6.000.000.000 VND (Sáu tỷ đồng).

Lĩnh vực Kinh doanh: Thiết Kế, Xây Dựng, Thương Mại và Kinh doanh bất động sản

Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường, công trình thủy. San lấp mặt bằng. Sửa chữa và trang trí nội thất. Sửa chữa, bảo trì đồ điện và máy móc, thiết bị xây dựng. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp. Thiết kế phần điện công trình dân dụng và công nghiệp. Giám sát xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản). Tư vấn xây dựng. Sản xuất, lắp đặt khung kèo thép (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Thi công hệ thống cơ điện, phòng cháy chữa cháy, cấp thoát nước. Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện. Bán buôn sắt, thép. Môi giới (trừ môi giới bất động sản). Đại lý. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế

Năm 2009	1.337.496.775
Năm 2008	923.603.402

Lợi nhuận chưa phân phối

Tại thời điểm 31/12/2009	1.469.323.064
Tại thời điểm 31/12/2008	1.016.652.469

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban giám đốc:

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông Tô Khải Đạt	Chủ tịch
Ông Hồ Thanh Đức	Thành viên
Ông Bùi Quang Huân	Thành viên
Ông Lữ Trung Thạch	Thành viên
Ông Trần Minh Trúc	Thành viên

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

Ông Tô Khải Đạt	Tổng Giám Đốc
Ông Hồ Thanh Đức	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Bùi Quang Huân	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Trần Minh Trúc	Phó Tổng Giám Đốc

Sở hữu cổ phần của cổ đông là thành viên sáng lập tại thời điểm 31/12/2009:

	Tên cổ đông	Số cổ phần đang nắm giữ	Tỷ lệ % trên tổng vốn đã góp
1	Ông Tô Khải Đạt	360.000	36%
2	Ông Bùi Quang Huân	180.000	18%
3	Ông Hồ Thanh Đức	50.000	5%
4	Ông Lữ Trung Thạch	50.000	5%
5	Ông Trần Minh Trúc	50.000	5%
6	Ông Nguyễn Hoàng Vũ	10.000	1%
7	Cổ Đông Phổ Thông	300.000	30%
	Tổng	1.000.000	100%

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá, dự đoán hợp lý và thận trọng;

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

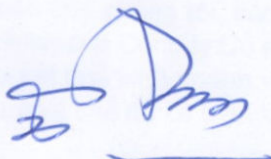
Ban Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2009 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty.

Thay mặt Hội đồng quản trị

Chủ tịch



Tô Khải Đạt

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2009

TM. Ban Giám Đốc

Tổng Giám đốc



Tô Khải Đạt

Số : 118 /BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo Tài chính năm 2009 của Công ty Cổ phần TK - XD - TM Phúc Thịnh**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần TK - XD - TM Phúc Thịnh.**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh được lập ngày 31 tháng 12 năm 2009 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày từ trang 05 đến trang 24 kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. 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 báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán 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 cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2010



Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Mỹ Ngọc
Chứng chỉ KTV số: 1091 /KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/09
100	A . TÀI SẢN NGẮN HẠN		22.143.518.959	26.775.041.126
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	710.089.224	3.758.847.289
111	1. Tiền		710.089.224	3.758.847.289
112	2. Các khoản tương đương tiền			
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		676.000.000	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn	04	676.000.000	
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	05	17.166.113.351	6.064.320.101
131	1. Phải thu khách hàng		16.327.924.924	4.704.757.800
132	2. Trả trước cho người bán		698.439.830	902.965.801
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
135	5. Các khoản phải thu khác		139.748.597	456.596.500
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
140	IV. Hàng tồn kho		2.613.281.068	14.842.590.848
141	1. Hàng tồn kho	06	2.613.281.068	14.842.590.848
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		978.035.316	2.109.282.888
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn			
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ			1.137.237.386
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	07	776.835.959	
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		201.199.357	972.045.502
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.146.357.195	2.504.586.994
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
213	3. Phải thu dài hạn nội bộ			
218	4. Phải thu dài hạn khác			
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/09
220	II. Tài sản cố định		9.891.096.781	1.333.217.734
221	1. Tài sản cố định hữu hình	08	5.720.011.330	1.324.217.734
222	- Nguyên giá		7.618.195.669	2.892.078.524
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.898.184.339)	(1.567.860.790)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	09	872.731.100	9.000.000
228	- Nguyên giá		885.331.100	18.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(12.600.000)	(9.000.000)
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.298.354.351	
240	III. Bất động sản đầu tư		-	-
241	- Nguyên giá			
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		-	-
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh			
258	3. Đầu tư dài hạn khác			
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)			
260	V. Tài sản dài hạn khác		255.260.414	1.171.369.260
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	255.260.414	1.171.369.260
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
268	3. Tài sản dài hạn khác			
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		32.289.876.154	29.279.628.120

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/09
300	A . NỢ PHẢI TRẢ		19.013.132.410	16.640.575.651
310	I. Nợ ngắn hạn		14.037.059.595	16.640.575.651
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	11	2.902.000.000	
312	2. Phải trả người bán		1.337.470.262	5.223.156.223
313	3. Người mua trả tiền trước		600.872.795	681.870.866
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	326.182.566	665.094.000
315	5. Phải trả người lao động		582.636.000	750.921.000
316	6. Chi phí phải trả			
317	7. Phải trả nội bộ			
318	8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		7.257.713.750	9.165.795.030
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	13	1.030.184.222	153.738.532
320	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
330	II. Nợ dài hạn		4.976.072.815	-
331	1. Phải trả dài hạn người bán			
332	2. Phải trả dài hạn nội bộ			
333	3. Phải trả dài hạn khác			
334	4. Vay và nợ dài hạn	14	4.976.072.815	
335	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm			
337	7. Dự phòng phải trả dài hạn			
400	B . VỐN CHỦ SỞ HỮU		13.276.743.744	12.639.052.469
410	I. Vốn chủ sở hữu	15	13.230.263.574	12.639.052.469
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		10.000.000.000	10.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.622.400.000	1.622.400.000
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu			
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)			
415	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
417	7. Quỹ đầu tư phát triển			
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		138.540.510	
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.469.323.064	1.016.652.469
421	11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		46.480.170	-
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		46.480.170	
432	2. Nguồn kinh phí			
433	3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		32.289.876.154	29.279.628.120

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/09
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại			
- Dollar Mỹ (USD)		13.079,73	142.720,00
- Yên Nhật (JPY)			
- Euro (EUR)			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2009

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Vũ

Tổng Giám đốc



Tô Khải Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2009

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	38.293.565.524	160.498.300.644
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.293.565.524	160.498.300.644
11	4. Giá vốn hàng bán	17	31.805.756.082	148.270.564.645
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.487.809.442	12.227.735.999
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18	247.706.082	61.621.920
22	7. Chi phí tài chính	19	398.550.954	795.354.692
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		389.504.360	765.427.113
24	8. Chi phí bán hàng			
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		6.451.525.406	10.212.161.825
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(114.560.836)	1.281.841.402
31	11. Thu nhập khác		1.894.773.946	290.263.835
32	12. Chi phí khác		159.004.898	286.839.564
40	13. Lợi nhuận khác		1.735.769.048	3.424.271
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.621.208.212	1.285.265.673
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	20	283.711.437	361.662.271
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.337.496.775	923.603.402
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	21	1.337	1.097

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2009

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng


Nguyễn Hoàng Vũ

Tổng Giám đốc



Tổ Khải Đạt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ NĂM 2009
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.621.208.212	1.285.265.673
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định		503.687.756	1.576.860.790
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện			
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(68.312.452)	(52.329.672)
06	5. Chi phí lãi vay		389.504.360	765.427.113
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.446.087.876	3.575.223.904
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(11.422.900.264)	(8.349.041.360)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		12.229.309.780	(14.842.590.848)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(2.624.039.168)	17.525.641.883
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(916.108.846)	(1.171.369.260)
13	- Tiền lãi vay đã trả		(389.504.360)	(765.427.113)
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(263.188.325)	(1.153.679.436)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		804.312.751	(366.654.380)
16	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(67.375.000)	542.092.751
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.649.493.432)	(8.581.027.763)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(9.199.354.351)	(2.910.078.524)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài		68.312.452	
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(4.542.000.000)	
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của		3.866.000.000	
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		63.174.137	52.329.672
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(9.743.867.762)	(2.857.748.852)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của			11.622.400.000
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		13.225.532.815	29.852.000.000
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(5.347.460.000)	(29.852.000.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(700.000.000)	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		7.178.072.815	11.622.400.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(2.769.200.503)	3.758.847.289
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.758.847.289	-
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(279.557.562)	
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		710.089.224	3.758.847.289

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2009

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Vũ



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh (dưới đây gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thiết Kế - Xây Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4102005808 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 24 tháng 07 năm 2001. Công ty Cổ phần Thiết Kế - Xây - Dựng - Thương Mại Phúc Thịnh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302365984 đăng ký thay đổi lần thứ 11 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 17 tháng 07 năm 2009 (Số đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần 4103009001 đăng ký thay đổi lần thứ 8 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 07 tháng 01 năm 2008); Thứ tự các đăng ký thay đổi lần thứ 01 cấp ngày 12 tháng 12 năm 2001; lần thứ 02 cấp ngày 15 tháng 08 năm 2002; lần thứ 03 cấp ngày 02 tháng 02 năm 2004; lần thứ 04 cấp ngày 17 tháng 02 năm 2004; lần thứ 05 cấp ngày 16 tháng 03 năm 2004; lần thứ 06 cấp ngày 20 tháng 07 năm 2006; lần thứ 07 cấp ngày 19 tháng 12 năm 2007; lần thứ 08 cấp ngày 07 tháng 01 năm 2008; lần thứ 09 cấp ngày 09 tháng 06 năm 2008; lần thứ 10 cấp ngày 02 tháng 03 năm 2009; lần thứ 11 cấp ngày 17 tháng 07 năm 2009.

Trụ sở chính: 14A Đường 81, Phường Tân Quy, Quận 7, Tp. HCM

Tổng vốn điều lệ là: 10.000.000.000 VND (Mười tỷ đồng).

Lĩnh vực kinh doanh:

Lĩnh vực Kinh doanh: Thiết Kế, Xây Dựng, Thương Mại và Kinh doanh bất động sản

Ngành nghề kinh doanh của Công Ty gồm:

Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường, công trình thủy. San lấp mặt bằng. Sửa chữa và trang trí nội thất. Sửa chữa, bảo trì đồ điện và máy móc, thiết bị xây dựng. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp. Thiết kế phần điện công trình dân dụng và công nghiệp. Giám sát xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh Doanh Bất Động Sản). Tư vấn xây dựng. Sản xuất, lắp đặt khung kèo thép (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Thi công hệ thống cơ điện, phòng cháy chữa cháy, cấp thoát nước. Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện. Bán buôn sắt, thép. Môi giới (trừ môi giới bất động sản). Đại lý. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 08 năm
- Thiết bị quản lý	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay"

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích lập các quỹ theo điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc trích lập các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ của Công ty, lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho các cổ đông được phân phối như sau:

+ Trích quỹ dự phòng	5% lợi nhuận còn lại
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi xã hội	5% lợi nhuận còn lại
+ Trích quỹ phát triển	5% lợi nhuận còn lại

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư và tư vấn giám sát chấp nhận.

Chi phí hợp đồng xây dựng

Giá vốn của các công trình xây dựng chưa hoàn thành trong năm (doanh thu đã được ghi nhận theo tiến độ xây dựng và tiến độ trả tiền của chủ đầu tư) được xác định theo chi phí thực tế của công trình phát sinh và bằng 95% doanh thu công trình xây dựng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí tài chính, chi phí chênh lệch lỗ tỷ giá hối đoái được ghi nhận khi thực tế có phát sinh và được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

Đơn vị tính: VND

3. TIỀN

	31/12/2009	01/01/09
- Tiền mặt	266.039.000	224.480.000
- Tiền gửi ngân hàng	444.050.224	3.534.367.289
VND:		
+ Ngân hàng ACB	133.012.069	39.830.463
+ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam-CN Đô Thành	76.374.719	1.071.579.386
Ngoại tệ:		
+ Ngân hàng ACB (1.2916,16 USD)	231.728.827	2.420.187.812
+ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (163,57 USD)	2.934.609	2.769.628
Cộng	710.089.224	3.758.847.289

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2009	01/01/09
- Đầu tư ngắn hạn		
+ Tiền gửi có kỳ hạn	676.000.000	
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		
Cộng	676.000.000	-

Ghi chú: Đầu tư ngắn hạn là : Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 3 tuần Tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Thành Đô theo số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn: MM607211209001/TCKT ngày 21/12/2009)

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	31/12/2009	01/01/09
5.1 Phải thu khách hàng	16.327.924.924	4.704.757.800
5.2 Trả trước cho người bán	698.439.830	902.965.801
5.3 Phải thu khác	139.748.597	456.596.500
Cộng	17.166.113.351	6.064.320.101

Ghi chú:

5.1 Chi tiết khoản phải thu khách hàng tại 31/12/2009:

	Gốc USD	VND
- Công ty TNHH Theodore Alexander HCM		2.311.955.262
- Công trình Cụ Thành 2		14.599.223
- Công trình Goleadn Tree	436.975,00	8.068.743.375
- Công ty TNHH Bao Bì Nhựa Hua Da (Việt Nam)	32.122,78	593.147.133
- Công ty TNHH Khánh Phát	20.757,68	426.257.883
- Công ty Lode Star	208.205,01	3.844.505.510
- Công trình New Decord GĐ 2	55.249,05	965.698.145
- Công ty Việt Phước	2.674,00	47.803.098
- Công ty Việt Phước		55.215.295
Cộng	755.983,52	16.327.924.924

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

6. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/09</u>
- Hàng mua đang đi đường		
- Nguyên liệu, vật liệu		
- Công cụ, dụng cụ	23.433.675	28.365.325
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.972.096.873	14.814.225.523
- Thành phẩm		
- Hàng hóa	617.750.520	
- Hàng gửi đi bán		
- Hàng hóa kho bảo thuế		
- Hàng hóa bất động sản		
Cộng giá gốc hàng tồn kho	<u>2.613.281.068</u>	<u>14.842.590.848</u>

7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/09</u>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Thuế giá trị gia tăng	776.835.959	
- Các khoản khác phải thu Nhà nước (Thuế TNCN)		
Cộng	<u>776.835.959</u>	<u>-</u>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2009

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Đơn vị tính: VND						
Nguyên giá						
Số dư đầu năm		982.415.681	1.532.473.979	377.188.864	-	2.892.078.524
Số tăng trong năm	5.021.968.900	-	-	-	-	5.021.968.900
- Mua trong năm	5.021.968.900					5.021.968.900
- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Tặng khác						-
Số giảm trong năm	-	285.714.255	-	10.137.500	-	295.851.755
- Thanh lý, nhượng bán		285.714.255		10.137.500		295.851.755
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	5.021.968.900	696.701.426	1.532.473.979	367.051.364	-	7.618.195.669
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	667.767.278	675.171.217	224.922.295	-	1.567.860.790
Số tăng trong năm	117.179.272	92.967.003	216.651.804	73.289.677	-	500.087.756
- Khấu hao trong năm	117.179.272	92.967.003	216.651.804	73.289.677		500.087.756
- Tặng khác						
Số giảm trong năm		166.666.640	-	3.097.567	-	169.764.207
- Thanh lý, nhượng bán		166.666.640		3.097.567		169.764.207
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	117.179.272	594.067.641	891.823.021	295.114.405	-	1.898.184.339
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	314.648.403	857.302.762	152.266.569	-	1.324.217.734
Tại ngày cuối năm	4.904.789.628	102.633.785	640.650.958	71.936.959	-	5.720.011.330

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

Đơn vị tính: VND

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Tài sản vô hình khác	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm		-	18.000.000	18.000.000
Số tăng trong năm		867.331.100		867.331.100
- Mua trong năm		867.331.100		867.331.100
- Đầu tư XD CB hoàn thành				-
- Tăng khác				-
Số giảm trong năm				-
Bao gồm:				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư cuối năm		867.331.100	18.000.000	885.331.100
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm			9.000.000	9.000.000
Số tăng trong năm			3.600.000	3.600.000
- Khấu hao trong năm			3.600.000	3.600.000
- Tăng khác				
Số giảm trong năm				
- Chuyển sang BĐS đầu tư				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
Số dư cuối năm		-	12.600.000	12.600.000
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm		-	9.000.000	9.000.000
Tại ngày cuối năm		867.331.100	5.400.000	872.731.100

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2009	01/01/09
- Công cụ dụng cụ		
+ Công cụ giàn giáo cofa	240.430.150	989.173.866
+ Công cụ, dụng cụ quản lý văn phòng	14.830.264	72.237.879
+ CP Bảo hiểm rủi ro xây dựng		109.957.515
Cộng	255.260.414	1.171.369.260

11. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2009	01/01/09
- Vay ngắn hạn	2.902.000.000	
Vay ngân hàng:	2.902.000.000	
Vay đối tượng khác		
- Nợ dài hạn đến hạn trả		
Cộng	2.902.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

Khoản vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2009

Hợp hạn mức cấp tín dụng

Bên cấp tín dụng

Hạn mức cấp tín dụng

Tài sản đảm bảo

: **Số TAB.DN.01280408 ngày 24/03/2009**

: Ngân hàng TMCP Á Châu- Chi nhánh Tân Bình

: 7.000.000.000 đồng

- Bất động sản số 57 Nguyễn Bình Khiêm, P.Đa Kao, Q.1 theo hợp đồng thế chấp số TAB.QA.02290408 ngày 6/5/08 trị giá 4.268.000.000 VND

- Bất động sản số 69 Nguyễn Bình Khiêm, P.Đa Kao, Q.1 theo hợp đồng thế chấp số TAB.QA.0129048 ngày 6/5/08 trị giá 4.432.000.000 VND

Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng	Hạn mức tín dụng	Khế ước nhận nợ	Lãi suất (*)	Tổng giá trị khoản vay	Đã trả nợ vay	Số nợ gốc phải trả tại ngày 31/12/2009
Số 40507749 ngày 24/03/2009	6.500.000.000	56969349	10,5%/năm	2.000.000.000	1.324.000.000	676.000.000
Số 40507749 ngày 15/05/2009	7.000.000.000	68822149	10,5%/năm	2.226.000.000		2.226.000.000
Tổng				4.226.000.000	1.324.000.000	2.902.000.000

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2009	01/01/09
- Thuế giá trị gia tăng		78.500.762
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	283.711.437	263.188.325
- Thuế thu nhập cá nhân	42.471.129	323.404.913
Cộng	326.182.566	665.094.000

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

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

	31/12/2009	01/01/09
- Tài sản thừa chờ xử lý		
- Kinh phí công đoàn	186.736.000	87.925.000
- Bảo hiểm xã hội	11.069.454	-
- Bảo hiểm y tế	10.126.923	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	2.579.585	
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		48.000.000
- Phải trả phải nộp ngắn hạn khác	819.672.260	17.813.532
Cộng	1.030.184.222	153.738.532

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

14. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2009	01/01/09
Vay dài hạn	4.976.072.815	-
- Vay ngân hàng	4.976.072.815	-
- Vay đối tượng khác		
- Trái phiếu phát hành		
Cộng	4.976.072.815	-

Khoản vay dài hạn tại ngày 31/12/2009 bao gồm:

A. Số hợp hạn mức cấp tín dụng : **Số TAB.DN.01080709 ngày 04/08/2009**
 Bên cấp tín dụng : Ngân hàng TMCP Á Châu- Chi nhánh Tân Bình
 Hạn mức cấp tín dụng : 8.000.000.000 VND
 Tài sản đảm bảo : Quyền sử dụng đất, tài sản số 14A Đường 81, phường Tân Quy, Quận 7, TP.HCM Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TAB.PN.01080709/SP ngày 04/08/2009. Trị giá tài sản đảm bảo: 9.447.000.000 VND

B. Hợp đồng tín dụng trung-dài hạn : **Số 63818119 ngày 12/08/2009**
 Tổng giá trị khoản vay : 5.500.000.000 đồng
 Lãi suất vay : Quy định từng khế ước nhận nợ
 Thời hạn vay : 84 tháng
 Mục đích : Tài trợ chi phí xây dựng văn phòng mới của Công ty

Khế ước nhận nợ	Lãi suất (*)	Tổng giá trị khoản vay	Đã trả nợ vay	Số nợ gốc phải trả kỳ tới
Số 63814119 ngày 12/08/09	10,5%/năm	299.412.448	10.690.000	288.722.448
Số 67777119 ngày 28/10/09	10,5%/năm	357.768.800	12.770.000	344.998.800
Số 68075899 ngày 03/11/09	10,5%/năm	557.480.776	0	557.480.776
Số 69015149 ngày 19/11/09	10,5%/năm	500.324.000	0	500.324.000
Số 69457819 ngày 26/11/09	10,5%/năm	637.688.411	0	637.688.411
Số 71214199 ngày 24/12/09	12,0%/năm	77.858.380	0	77.858.380
Số 71402689 ngày 28/12/09	12,0%/năm	69.000.000	0	69.000.000
		2.499.532.815	23.460.000	2.476.072.815

C. Hợp đồng tín dụng trung-dài hạn : **Số 67029609 ngày 12/08/2009**
 Tổng giá trị khoản vay : 2.500.000.000 đồng
 Lãi suất vay : 10,5%/năm
 Thời hạn vay : 84 tháng
 Mục đích : Hoàn vốn đầu tư mua Bất động sản số 14A Đường 81, Phường Tân Quy, Quận 7, TP.HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2009

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của CSH	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng vốn trong năm trước	10,000,000,000	1,622,400,000							11,622,400,000
Lãi trong năm trước								-	
Tăng do trích từ lợi nhuận								923,603,402	923,603,402
Tăng khác								93,049,067	93,049,067
Giảm vốn trong năm trước									-
Lỗ trong năm trước									-
Giảm do trích từ lợi nhuận									-
Chia cổ tức									-
Giảm khác									-
Số dư cuối năm trước	10,000,000,000	1,622,400,000	-	-	-	-	-	1,016,652,469	12,639,052,469
Số dư đầu năm nay	10,000,000,000	1,622,400,000						1,016,652,469	12,639,052,469
Tăng vốn trong năm nay									-
Lãi trong năm nay									-
Tăng do trích từ lợi nhuận							138,540,510	1,337,496,775	1,476,037,285
Tăng khác									-
Giảm vốn trong năm nay									-
Lỗ trong năm nay									-
Giảm do trích từ lợi nhuận								184,720,680	184,720,680
Chia cổ tức								700,000,000	700,000,000
Giảm khác								105,500	105,500
Số dư cuối năm nay	10,000,000,000	1,622,400,000	-	-	-	-	138,540,510	1,469,323,064	13,230,263,574

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

15. b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Cuối năm</u>	<u>%</u>	<u>Đầu năm</u>	<u>%</u>
Vốn góp của Nhà nước	-	0%	-	0%
Vốn góp của các đối tượng khác	10.000.000.000	100%	10.000.000.000	100%
Cộng	10,000,000,000	100%	10,000,000,000	100%

15. c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	10,000,000,000	10,000,000,000
- Vốn góp tăng trong năm	-	
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	10,000,000,000	10,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	700,000,000	-

15. d) Cổ phiếu

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1,000,000	1,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1,000,000	1,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	1,000,000	1,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1,000,000	1,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	1,000,000	1,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/cp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

Đơn vị tính: VND

15. Ợ) Các quỹ của công ty:

	Năm 2009	Năm 2008
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-
- Quỹ dự phòng tài chính	138,540,510	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	46,480,170	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
Cộng:	185,020,680	-

16. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2009	Năm 2008
Doanh thu bán hàng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	38,293,565,524	160,498,300,644
Cộng	38,293,565,524	160,498,300,644

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2009	Năm 2008
Giá vốn của hàng hóa đã bán	31,805,756,082	148,270,564,645
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng	31,805,756,082	148,270,564,645

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2009	Năm 2008
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	63,174,137	52,329,672
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	184,531,945	9,292,248
Cộng	247,706,082	61,621,920

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2009	Năm 2008
- Lãi tiền vay	389,504,360	765,427,113
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.046.594	29.927.579
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		
- Chi phí tài chính khác		
Cộng	398.550.954	795.354.692

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2009

20. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Đơn vị tính: VND

	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	405,302,053	390,986,238
- Chi phí thuế TNDN được giảm trừ 30%	(121,590,616)	(29,323,967)
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào CP thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>283,711,437</u>	<u>361,662,271</u>

21. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	<u>Năm 2009</u>	<u>Năm 2008</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	1,337,496,775	923,603,402
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1,000,000	1,000,000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	1,337	1.097

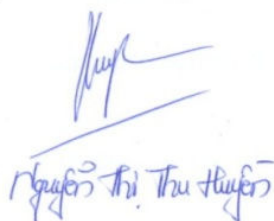
22. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Số liệu so sánh

Số dư đầu kỳ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm 2008 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 đã được kiểm toán do Công ty kiểm toán DTL. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay (nếu có phân loại)

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 12 năm 2009

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng


Nguyễn Hoàng Vũ

