

CTY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Địa chỉ : 1333/9 Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Q.7, TP. HCM

Mã số thuế: 0 3 0 1 8 2 2 1 9 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV /2009

Hồ sơ gồm có

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh BCTC

B01a-DN

B02a-DN

B03a-DN

B09a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Quý IV năm 2009

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+150)	100		1.082.558.987.935	1.459.956.808.298
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	16.208.706.294	55.372.304.550
1. Tiền	111	V.01	15.298.904.835	14.489.531.911
2. Các khoản tương đương tiền	112		909.801.459	40.882.772.639
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	88.536.427.177	89.422.122.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		89.498.735.819	95.034.521.200
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(962.308.642)	(5.612.399.200)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		135.381.056.605	85.250.813.645
1. Phải thu của khách hàng	131		81.275.634.125	19.572.816.936
2. Trả trước cho người bán	132		13.674.003.093	14.698.744.641
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	40.431.419.387	50.979.252.068
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139			
IV. Hàng tồn kho	140		814.546.302.737	1.200.438.741.708
1. Hàng tồn kho	141	V.04	814.546.302.737	1.200.438.741.708
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		27.886.495.122	29.472.826.395
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		24.390.835	495.256.528
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		208.418.976	24.169.049.088
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	154	V.05		
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		27.653.685.311	4.808.520.779
B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)	200		213.764.747.776	120.745.009.714
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213	V.06		
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.07		
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		14.621.302.529	3.644.337.520
1. TSCĐ hữu hình	221	V.08	2.686.036.451	3.619.053.809
- Nguyên giá	222		7.102.078.358	7.526.185.944
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.416.041.907)	(3.907.132.135)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.09		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	V.10	9.294.952	25.283.711
- Nguyên giá	228		129.879.712	129.879.712
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(120.584.760)	(104.596.001)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	11.925.971.126	
III. Bất động sản đầu tư	240	V.12		
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế	242			
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	183.346.735.691	114.101.068.786
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		24.600.000.000	16.600.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		171.232.155.743	106.188.318.786
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(12.485.420.052)	(8.687.250.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		15.796.709.556	2.999.603.408
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	427.441.173	2.966.503.408
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21	15.336.168.383	
3. Tài sản dài hạn khác	268		33.100.000	33.100.000
Tổng cộng tài sản (270=100+200)	270		1.296.323.735.711	1.580.701.818.012
Nguồn vốn				
A. Nợ phải trả (300=310+330)	300		1.030.895.088.036	1.370.097.245.887
I. Nợ ngắn hạn	310		967.501.654.703	1.016.307.831.395
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	492.000.000.000	275.000.000.000
2. Phải trả cho người bán	312		47.274.832.754	58.600.926.690
3. Người mua trả tiền trước	313		14.525.843.555	471.611.226.367
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	V.16	159.255.764.101	6.753.319.914
5. Phải trả công nhân viên	315			817.574.578
6. Chi phí phải trả	316	V.17	107.938.036.260	16.538.102.000
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	146.507.178.033	186.986.681.846
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
II. Nợ dài hạn	330		63.393.433.333	353.789.414.492
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19		
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	62.000.000.000	339.000.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21		12.637.314.492
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		1.393.433.333	2.152.100.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
B. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		265.428.647.675	210.604.572.125
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	260.373.596.099	209.713.053.277
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200.832.850.000	200.832.850.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		19.136.200.577	18.900.400.000
3. Vốn khác chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414		(1.555.437.077)	(20.454.850.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		1.254.315.017	1.254.315.017
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.727.566.695	3.438.803.967
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		32.978.100.887	5.741.534.293
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		5.055.051.576	891.518.848
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		5.055.051.576	891.518.848
2. Nguồn kinh phí	432	V.23		
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
Tổng cộng nguồn vốn	440		1.296.323.735.711	1.580.701.818.012
Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán	000			
1. Tài sản thuê ngoài	N01	24		
2. Vật tư hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công	N02			
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi	N03			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	N04			
5. Ngoại tệ các loại	N07			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	N06			

Ngày 29 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Lê Thị Hồng Phượng

VŨ NGỌC NAM

TRƯƠNG THÀNH NHÂN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)
Quý IV năm 2009

(Đơn vị tính: đồng Việt Nam)

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	299.521.038.900	50.016.199.855	942.445.298.957	338.478.168.689
2. Các khoản giảm trừ	02			498.686.635	633.600.000	10.622.403.309
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		299.521.038.900	49.517.513.220	941.811.698.957	327.855.765.380
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	277.425.982.048	40.389.777.338	833.437.108.407	235.714.326.833
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		22.095.056.852	9.127.735.882	108.374.590.550	92.141.438.547
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	10.071.547.468	12.827.026.162	17.712.273.123	25.825.957.088
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	16.320.361.513	29.076.190.307	18.661.366.498	29.929.689.582
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		13.506.071.661	15.843.288.000	15.817.529.994	15.867.088.000
8. Chi phí bán hàng	24		3.058.980.985	1.714.992.669	5.687.439.917	3.998.544.263
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		12.659.267.020	12.840.358.876	32.561.654.511	44.052.764.057
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		127.994.802	(21.676.779.808)	69.176.402.747	39.986.397.733
11. Thu nhập khác	31		30.021.779.073	351.728.151	50.317.874.615	1.697.810.163
12. Chi phí khác	32		5.142.501.658	272.200.566	8.386.025.234	719.952.513
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		24.879.277.415	79.527.585	41.931.849.381	977.857.650
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		25.007.272.217	(21.597.252.223)	111.108.252.128	40.964.255.383
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	9.428.963.998	7.388.845.789	53.306.480.453	7.388.845.789
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30	(6.250.657.970)	(15.107.047.999)	(27.973.482.875)	5.459.215.000
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		21.828.966.189	(13.879.050.013)	85.775.254.550	28.116.194.594
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.101	(700)	4.324	1.448

Ngày 29 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Lê Thị Hồng Phượng

VŨ NGỌC NAM

TRƯƠNG THÀNH NHÂN

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2009

(ĐVT: đồng)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		740.940.983.485	239.146.320.347
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(524.238.085.341)	(579.739.578.068)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(19.777.271.428)	(30.566.525.956)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(71.951.117.235)	(74.131.148.886)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(14.694.571.245)	
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		311.554.568.482	347.700.086.526
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(309.626.534.952)	(167.337.058.142)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		112.207.971.766	(264.927.904.179)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(737.292.638)	(1.082.215.859)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		589.241.414	119.532.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(123.314.800.000)	(109.012.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		130.702.113.320	78.100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(75.043.836.957)	(44.316.495.450)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			4.828.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.380.529.839	15.069.863.341
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(62.424.045.022)	(56.293.815.241)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			27.701.400.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(27.000.000)	(2.825.850.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		299.000.000.000	317.541.641.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(338.000.000.000)	(13.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(49.920.525.000)	(19.709.585.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(88.947.525.000)	309.707.606.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(39.163.598.256)	(11.514.113.420)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		55.372.304.550	66.886.417.970
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	VII.31	16.208.706.294	55.372.304.550

Người Lập Biểu

Kế Toán Trưởng

Ngày 29 tháng 01 năm 2010

Tổng Giám Đốc

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý IV năm 2009

I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

1- Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

2- Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng - Thương mại - Địa ốc

3- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng dân dụng. San lấp mặt bằng. Mua bán vật liệu xây dựng hàng trang trí nội thất. Kinh doanh nhà. Lắp đặt cống thoát nước. Xây dựng đường giao thông. Sản xuất ống cống bê tông cốt thép. Đo đạc địa chính. Xây lắp điện dưới 35 KV. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất - tư vấn bất động sản. Cho thuê kho, bãi đỗ xe. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh. Dịch vụ quản lý bất động sản (cao ốc, chung cư). Xây dựng công trình công nghiệp, cầu cảng. Tư vấn quản lý dự án. Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống cơ điện lạnh. Chế tạo, lắp ráp, mua bán máy móc thiết bị xử lý rác và xử lý môi trường. Trang trí nội thất Sản xuất bê tông - tấm bê tông đúc sẵn - ống - cột bê tông - cọc bê tông cốt thép - gôm sứ - vật liệu chịu lửa - gạch - bột ma tít (không sản xuất tại trụ sở). Trộn bê tông khô ướt. Trồng rừng... Dịch vụ phòng chống cháy rừng. Dịch vụ cung cấp giống cây trồng rừng (không hoạt động tại TP HCM). Khai Thác, sơ chế gỗ - thu lượm lâm sản (không hoạt động tại TP. HCM). Sản xuất đồ gỗ - đồ sơn mài - đồ chạm khắc trang trí (trừ tái chế phế thải, sản xuất gôm sứ thủy tinh - xi mạ điện). Lắp đặt, mua bán hệ thống báo cháy - báo trộm. Dịch vụ giới thiệu việc làm. Dịch vụ dọn dẹp, trang trí phong cảnh. Vệ sinh bên ngoài hồ bơi, cống rãnh.

4- Đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

- 1- Kỳ kế toán năm (bắt đầu từ ngày 01/01/2009 kết thúc vào ngày 31/12/2009)
- 2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng Việt Nam

III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

1- Chế độ kế toán áp dụng: Chế độ kế toán doanh nghiệp (theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính).

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt nam

3- Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ

IV- Các chính sách kế toán áp dụng:

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: Các nghiệp vụ kinh tế được ghi nhận và lập báo cáo theo tiền đồng Việt Nam

- Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: tỷ giá thực tế
- Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ.
- Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá gốc
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:

- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính); theo nguyên giá, thể hiện trong bảng cân đối kế toán theo 3 chỉ tiêu: Nguyên giá, hao mòn lũy kế, giá trị còn lại.

- Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): đường thẳng

4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

- Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư: theo nguyên giá

- Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư: đường thẳng

5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát;

+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty con khi khoản đầu tư này chiếm hơn 50% vốn chủ sở hữu (hơn 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.

+ Các khoản đầu tư được gọi là đầu tư vào công ty liên kết khi khoản đầu tư này chiếm từ 20% đến 50% vốn điều lệ (20% đến 50% quyền biểu quyết) và được phản ánh theo giá gốc.

- Các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn phản ánh tình hình mua bán chứng khoán có thời hạn thu hồi không quá 1 năm.

- Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác phản ánh tình hình đầu tư vào các đơn vị khác mà công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu, và các khoản đầu tư khác có thời hạn trên 2 năm.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: theo thông tư 13/2006/TT-BTC ngày 27/02/2006 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng của Bộ tài chính.

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

- Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán 16 " Chi phí đi vay".

7- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác:

8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ sử dụng trong kỳ và theo kế hoạch phải thực hiện

9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung, hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng: việc ghi nhận doanh thu tuân thủ đầy đủ 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại chuẩn mực 14 "Doanh Thu và thu nhập khác".

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn kể liên quan đến khoản thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán trả lại.

Riêng đối với doanh thu Bất động Sản - Các khu dân cư, công ty thực hiện ký hợp đồng Hợp tác đầu tư với khách hàng chia làm 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Sẽ bàn giao cho khách hàng quyền được quy định trong hợp đồng về việc sử dụng nền đất để xây nhà với giá thỏa thuận. Công ty cho phép khách hàng chuyển nhượng quyền được quy định trong hợp đồng phụ lục chuyển nhượng cho người khác để hưởng lợi và chịu rủi ro gắn liền với nền đất. Doanh thu trong giai đoạn này *có thể* được ghi nhận khi chuyển giao nền đất cho khách hàng thông qua "Biên bản giao nền".

+ Giai đoạn 2: Sẽ xây dựng nhà cho khách hàng: Khách hàng được quyền chọn nhà thầu phụ, giám sát quá trình xây dựng và giá trị xây dựng được thỏa thuận và quy định trong một hợp đồng riêng biệt. Doanh thu giai đoạn này được ghi nhận theo phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành.

12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính:

13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hoãn lại.

- Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở: Thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN

- Năm 2009 thuế suất thuế TNDN là 25%

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. 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 cho những chênh lệch tạm thời khấu trừ này.

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm 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 sử dụng

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

14- Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái: không phát sinh

15- Trích lập 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. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là " 1/2 tháng lương hợp đồng tại thời điểm kết thúc niên độ" (x) nhân "Số năm làm việc thực tế của nhân viên nghỉ việc, mất việc" 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 cho người thôi việc, mất việc trong kỳ, phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

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 các chính sách tài chính và hoạt động

Giao dịch với các bên liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh VIII.1

V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01- Tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tiền mặt	875.787.228	333.640.958
- Tiền gửi ngân hàng	15.332.919.066	55.038.663.592
- Tiền đang chuyển		
Cộng	16.208.706.294	55.372.304.550

02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1.788.349.139	7.722.021.200
Cổ phiếu	1.638.349.139	
Trái phiếu	150.000.000	
- Đầu tư ngắn hạn khác	87.710.386.680	87.312.500.000
<i>Công ty TNHH BĐS Phát Hưng vay</i>	<i>7.000.000.000</i>	<i>8.000.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Phú Mỹ Thuận vay</i>	<i>31.120.000.000</i>	<i>46.200.000.000</i>
<i>Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới vay</i>	<i>21.590.386.680</i>	<i>33.112.500.000</i>
<i>Công ty TNHH TM Thiên Bích</i>	<i>25.000.000.000</i>	
<i>Công ty CP TM DV DL C.T.C</i>	<i>3.000.000.000</i>	
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(962.308.642)	(5.612.399.200)
Cộng	88.536.427.177	89.422.122.000

03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Phải thu về cổ phần hoá		
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia		
- Phải thu người lao động		
- Phải thu khác	40.431.419.387	50.979.252.068
+ <i>Phải thu hội đồng quản trị</i>	<i>2.700.592.682</i>	<i>2.121.008.182</i>

+ Phải thu lãi cho vay	9.615.589.209	11.253.341.267
<i>Công ty TNHH Phú Mỹ Thuận</i>	386.601.186	5.896.203.760
<i>Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Sài Gòn Mới</i>	5.262.483.605	5.270.337.507
<i>Công ty TNHH BĐS Phát Hưng</i>	531.647.581	
<i>Công ty TNHH TM Thiên Bích</i>	2.743.883.083	
<i>Võ Minh Trứ</i>	690.973.754	86.800.000
+ Phải thu Cty Khải Vy	27.500.000.000	37.500.000.000
+ Phải thu Cty Việt Hưng	0	
+ Phải thu khách hàng mua CC PMT (xem mục V.18 của thuyết minh này)	510.986.821	
+ Phải thu khác	104.250.675	104.902.619
Cộng	40.431.419.387	50.979.252.068

04- Hàng tồn kho	Số cuối quý	Số đầu năm
- Hàng mua đang đi trên đường		
- Nguyên liệu, vật liệu		
- Công cụ, dụng cụ		
- Chi phí SX, KD dở dang	777.183.486.964	1.200.404.684.410
1 - Dự án khu chung cư Phú Mỹ	2 878 035 445	311 891 501 551
2 - Dự án khu chung cư Phú Thuận	216 690 001 032	193 054 246 470
2.1 - Dự án Phú Thuận mở rộng (đang thi công: BB+)	9 681 569 040	9 681 569 040
2.2 - Dự án khu chung cư Phú Thuận	195 234 735 150	171 772 037 430
2.3 - Dự án khu chung cư Phú Thuận 2	11 600 640 000	11 600 640 000
2.4 - Nhà mẫu Chung cư Phú Thuận	173 056 842	
3 - Dự án Bệnh Viện	156 660 000	108 660 000
4 - Dự án khu chung cư Tân Tạo	16 078 818 888	2 724 566 366
5 - Dự án khu dân cư Phú Mỹ	1 672 240 704	92 182 272 418
5.1 - Xây dựng Cầu ông đội	199 270 611	32 640 043 311
5.2 - Dự án khu dân cư Phú Mỹ (C)	1 440 102 234	54 680 897 716
5.3 - Dự án UBND P.Phú Mỹ	11 545 295	1 574 786 101
5.4 - Dự án Xây dựng khu dân cư Phú Mỹ (C)		
5.5 - Trường Ngô Quyền	21 322 564	3 286 545 290

6 - Dự án khu dân cư Phú Xuân	64 052 631 491	203 707 508 318
6.1 - Dự án Phú Xuân A8-A9 chuyển đổi từ chung cư Phú Xuân		33 150 744 664
6.1.1 - Dự án chung cư Phú Xuân		25 262 839 812
6.1.1 - Nhà mẫu Chung cư Phú Xuân		7 887 904 852
6.2 - Dự án khu dân cư Phú Xuân	617 339 677	41 973 432 511
6.3 - Dự án khu dân cư Phú Xuân 2	63 435 291 814	128 583 331 143
6.4 - Dự án xây dựng khu dân cư Phú Xuân		
7 - Dự án khu dân cư Hiệp Phước	4 061 900 000	11 521 820 000
8 - Dự án khu nhà ở Nhơn Đức	337 987 903 179	248 647 734 108
9 - Dự án khu dân cư Quận 2	54 009 043 225	49 977 845 179
10 - Dự án Quận 9	79 579 753 000	79 578 530 000
11 - Nhà Kho Hoàng Quốc Việt - Văn phòng công ty		7 010 000 000
12 - Nhà Trẻ Phú Xuân	16 500 000	
- Thành phẩm		
- Hàng hóa	3.935.773	34.057.298
- Hàng gửi đi bán		
- Hàng hoá kho bảo thuế		
- Hàng hoá bất động sản	37.358.880.000	
Cộng giá gốc hàng tồn kho	814.546.302.737	1.200.438.741.708

* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: Không

* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không

05- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa		0
- Các khoản khác phải thu Nhà nước (thuế thu nhập cá nhân nộp thừa)		0
Cộng	0	0

06- Phải thu dài hạn nội bộ: không phát sinh

07- Phải thu dài hạn khác: không phát sinh

8 - Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu quý	220.000.000	376.641.109	4.376.945.010	2.502.039.825	50.560.000	7.526.185.944
- Mua trong quý	0	0	0	76.767.365	544.214.563	620.981.928
- Đầu tư XD CB hoàn thành	0	0	0	0	0	0
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	0	244.571.429	436.571.938	363.946.147	0	1.045.089.514
- Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0	0
- Giảm khác (khấu hao hết)	0	0	0	0	0	0
Số dư cuối quý	220.000.000	132.069.680	3.940.373.072	2.214.861.043	594.774.563	7.102.078.358
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu quý	54.333.321	251.893.268	1.964.934.377	1.598.263.156	37.708.011	3.907.132.133
- Khấu hao trong quý	43.999.992	30.340.086	626.891.408	473.795.786	6.962.004	1.181.989.276
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	0	173.238.126	212.222.465	287.618.911	0	673.079.502
- Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0	0
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0
Số cuối quý	98.333.313	108.995.228	2.379.603.320	1.784.440.031	44.670.015	4.416.041.907
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu quý	165.666.679	124.747.841	2.412.010.633	903.776.669	12.851.989	3.619.053.811
- Tại ngày cuối quý	121.666.687	23.074.452	1.560.769.752	430.421.012	550.104.548	2.686.036.451
	0	0	0	0	0	0
* Giá trị còn lại cuối quý của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo	0	0	0	0	0	0
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	0	13.530.000	768.497.831	869.332.329	27.000.000	1.678.360.160
* Nguyên giá TSCĐ cuối quý chờ thanh lý:						
* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:						

9 - Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính: không phát sinh

10 - Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình							
Số dư đầu quý	0	20.913.612	0	108.966.100	0	0	129.879.712
- Mua trong quý	0	0	0	0	0	0	0
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý	0	20.913.612	0	108.966.100	0	0	129.879.712
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số đầu quý	0	4.647.464	0	99.948.537	0	0	104.596.001
- Khấu hao trong quý	0	6.971.196	0	9.017.563	0	0	15.988.759
- Tăng khác							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối quý	0	11.618.660	0	108.966.100	0	0	120.584.760
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình							
- Tại ngày đầu quý	0	16.266.148	0	9.017.563	0	0	25.283.711
- Tại ngày cuối quý	0	9.294.952	0	0	0	0	9.294.952
* Thuyết minh số liệu và giải trình khác:							
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối quý đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	0	0	0	108.966.100	0	0	108.966.100

11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:	Số cuối quý	Số đầu năm
Tổng chi phí XD CB dở dang	11.925.971.126	0
<i>Trong đó (Những công trình lớn):</i>		
- Công trình nhà ăn nhân viên	68.348.712	
- Văn phòng công ty	11.857.622.414	

12- Tăng giảm bất động sản đầu tư: không phát sinh

13- Đầu tư dài hạn khác:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Đầu tư cổ phiếu	0	0
- Đầu tư trái phiếu	0	0
- Đầu tư vào công ty liên kết	24.600.000.000	16.600.000.000
<i>Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè (29% quyền biểu quyết)</i>	<i>8.700.000.000</i>	<i>8.700.000.000</i>
<i>Công ty TNHH BĐS Phát Hưng (50% vốn điều lệ)</i>	<i>7.500.000.000</i>	<i>7.500.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng (40% Vốn điều lệ)</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>400.000.000</i>
<i>Cty cổ phần xây dựng Thuận Hưng (40% Vốn điều lệ)</i>	<i>4.000.000.000</i>	
<i>Cty cổ phần Kim Cương Xanh (40% Vốn điều lệ)</i>	<i>2.400.000.000</i>	
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu	0	0
- Đầu tư dài hạn khác	171.232.155.743	106.188.318.786
<i>Cho vay dài hạn</i>	<i>0</i>	<i>6.000.000.000</i>
<i>+ Võ Minh Trí</i>		<i>6.000.000.000</i>
<i>+ Công ty TNHH TM Thiên Bích</i>		<i>0</i>
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>	<i>171.232.155.743</i>	<i>100.188.318.786</i>
<i>+ Công ty TNHH Đầu tư địa ốc Khang An</i>	<i>46.892.708.023</i>	<i>36.391.179.895</i>
<i>+ Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận</i>	<i>110.974.447.720</i>	<i>50.432.138.891</i>
<i>+ Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Sen Vàng (9,9% Vốn điều lệ)</i>	<i>13.365.000.000</i>	<i>13.365.000.000</i>
- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(12.485.420.052)	(8.687.250.000)
<i>Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Nhà Bè</i>	<i>(95.564.990)</i>	
<i>Công ty Cổ Phần Phú Mỹ Thuận</i>	<i>(7.760.400.000)</i>	
<i>Công ty Cổ phần quản lý Việt Hưng</i>	<i>(659.455.062)</i>	
<i>Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Sen Vàng (9,9% Vốn điều lệ)</i>	<i>(3.970.000.000)</i>	<i>(8.687.250.000)</i>
Cộng	183.346.735.691	114.101.068.786
14- Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Chi phí trả trước dài hạn - Công cụ, dụng cụ, đồ dùng VP	391.469.671	
- Chi phí trả trước dài hạn - Sửa chữa	35.971.502	
- Chi phí trả trước dài hạn - Khác		2.958.677.029
- Chi phí trả trước dài hạn - (hợp lý nhưng không hợp lệ)		7.826.379
Cộng	427.441.173	2.966.503.408

15- Vay và nợ ngắn hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
- Vay ngắn hạn	169.000.000.000	180.000.000.000
<i>Trương Công Chính</i>	<i>72.000.000.000</i>	<i>72.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng No & PTNT - Chi nhánh 7</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>42.000.000.000</i>
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>	<i>27.000.000.000</i>	<i>50.000.000.000</i>
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Nam Sài Gòn</i>		<i>16.000.000.000</i>
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Thành Đô</i>	<i>20.000.000.000</i>	
- Nợ dài hạn đến hạn trả	323.000.000.000	95.000.000.000
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Chi nhánh Chợ Lớn</i>	<i>150.000.000.000</i>	<i>95.000.000.000</i>
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Nam Sài Gòn</i>	<i>173.000.000.000</i>	
Cộng	492.000.000.000	275.000.000.000

16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số cuối quý	Số đầu năm
- Thuế giá trị gia tăng	113.766.782.689	262.077.990
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.406.391.332	5.063.313.591
- Thuế thu nhập cá nhân	53.169.089	184.932.067
- Các loại thuế khác (thuế nhà thầu)		10.767.695
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	29.420.991	1.232.228.571
Cộng	159.255.764.101	6.753.319.914

17- Chi phí phải trả	Số cuối quý	Số đầu năm
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép		
- Trích trước chi phí của dự án	103.945.365.726	15.853.601.000
<i>Dự án dân cư Phú Mỹ</i>	<i>3.743.590.642</i>	<i>6.612.962.000</i>
<i>Dự án dân cư Phú Xuân</i>	<i>7.369.969.658</i>	<i>9.240.639.000</i>
<i>Dự án Chung cư Phú Mỹ</i>	<i>5.836.126.477</i>	
<i>Dự án dân cư Phú Xuân 2</i>	<i>78.154.063.658</i>	
<i>Dự án Chung cư Tân Tạo</i>	<i>7.825.169.836</i>	
<i>Dự án Phú Thuận</i>	<i>1.016.445.455</i>	
- Trích trước chi phí kiểm toán	267.945.500	236.061.000
- Trích trước tiền lãi phạt chậm tiền nộp thuế đến 31/12/2009	3.724.725.034	
- Trích trước chi phí lãi vay	0	448.440.000
<i>Ngân hàng No & PTNT - Chi nhánh 7</i>		<i>438.900.000</i>
<i>Ngân Hàng No & PTNT - Nam Sài Gòn</i>		<i>9.540.000</i>
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ		
Cộng	107.938.036.260	16.538.102.000

18- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Kinh phí công đoàn	24.133.000	33.780.440
- Bảo hiểm xã hội	20.653.477	
- Bảo hiểm y tế	0	8.545.915

- Bảo hiểm thất nghiệp	233.000	
- Phải trả về cổ phần hoá		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.910.000.000	2.090.000.000
- Doanh thu chưa thực hiện		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	143.552.158.556	184.854.355.491
+ <i>Tạm ứng từ các thành viên Hội đồng quản trị</i>	23.800.000.000	105.900.000.000
+ <i>Cty CP Phú Mỹ Thuận - 30% tiền khách hàng mua CCPMT + tiền phạt (xem mục V.3 của thuyết minh này)</i>	86.214.721.239	66.989.746.697
+ <i>Cổ tức còn phải trả cho cổ đông</i>	173.267.500	132.630.000
+ <i>Tiền thuế GTGT phải nộp đối với những hợp đồng ghi nhận doanh thu dứ án Phú Mỹ, Phú Xuân</i>		10.631.978.794
+ <i>Phí bảo trì chung cư Phú Mỹ phải trả</i>	10.366.117.492	
+ <i>Phí quản lý chung cư Phú Mỹ phải trả</i>	31.401.475	
+ <i>Thu mượn các công ty liên kết</i>	6.550.000.000	
+ <i>Thu trước thanh lý tiền đất Hiệp Phước</i>	15.000.000.000	
+ <i>Các khoản phải trả phải nộp khác</i>	1.416.650.850	1.200.000.000
Cộng	146.507.178.033	186.986.681.846

19- Phải trả dài hạn nội bộ	Số cuối quý	Số đầu năm
- Vay dài hạn nội bộ		
- Phải trả dài hạn nội bộ khác		
Cộng	0	0

20- Vay và nợ dài hạn	Số cuối quý	Số đầu năm
a - Vay dài hạn	62.000.000.000	339.000.000.000
- Vay ngân hàng	62.000.000.000	339.000.000.000
+ <i>Ngân Hàng Nông Nghiệp & PTNT Chi Nhánh Chợ Lớn</i>	35.000.000.000	155.000.000.000
+ <i>Ngân Hàng Nông Nghiệp & PTNT Nam Sài Gòn</i>	27.000.000.000	184.000.000.000
b - Nợ dài hạn		
Cộng	62.000.000.000	339.000.000.000

21- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	Số cuối quý	Số đầu năm
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ kỳ trước chuyển sang		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	15.336.168.383	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	15.336.168.383	0
b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế kỳ trước chuyển sang	12.637.314.492	12.637.314.492
- Khoản hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	(12.637.314.492)	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	12.637.314.492

VI-Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Quý IV/2009	Quý IV/2008
22 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)	299.521.038.900	50.016.199.855
Trong đó:		
- Doanh thu dự án Phú Mỹ bán nền ghi nhận trong kỳ	10.745.069.091	5.732.864.000
- Doanh thu dự án Phú Xuân bán nền ghi nhận trong kỳ	206.529.350.000	10.559.797.000
- Doanh thu dự án Chung cư Phú Mỹ	66.110.204.955	
- Thép xây dựng		
- Doanh thu môi giới, khác	3.396.447.582	796.365.517
- Doanh thu hàng khuyến mãi	39.226.005	286.097.975
- Doanh thu hợp đồng xây dựng (Đối với doanh nghiệp có hoạt động xây lắp)		
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ;	12 700 741 267	32 641 075 363
Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng ghi nhận trong kỳ	12 700 741 267	32 641 075 363
Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng ghi nhận trong kỳ		
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính;	110 127 559 585	49 229 214 640
- Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng ghi nhận trong kỳ	108 401 014 130	48 124 669 185
- Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng ghi nhận trong kỳ	1 726 545 455	1 104 545 455
23 - Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)	0	498.686.635
Trong đó:		
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại (Giảm ghi nhận)	0	498.686.635
<i>Phú Mỹ</i>		463.773.180
<i>Phú Xuân</i>		34.913.455
- Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế xuất khẩu		
24 - Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)	299 521 038 900	49 517 513 220
Trong đó:		
Doanh thu thuần trao đổi sản phẩm, hàng hóa	296 124 591 318	48 721 147 703
- Doanh thu dự án Phú Mỹ bán nền ghi nhận trong kỳ	10.745.069.091	5.269.090.820
- Doanh thu dự án Phú Xuân bán nền ghi nhận trong kỳ	206.529.350.000	10.524.883.545
- Doanh thu dự án Chung cư Phú Mỹ	66.110.204.955	0
- Doanh thu hàng khuyến mãi	39.226.005	286.097.975

- Doanh thu dự án Phú Mỹ xây dựng ghi nhận trong kỳ	12.700.741.267	32.641.075.363
- Doanh thu dự án Phú Xuân xây dựng ghi nhận trong kỳ	0	0
Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	3.396.447.582	796.365.517
- Doanh thu môi giới, khác	3.396.447.582	796.365.517

25 - Giá vốn hàng bán (Mã số 11)	Quý IV/2009	Quý IV/2008
- Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ -nền	7.253.670.884	745.637.000
- Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân	213.760.470.965	6.716.967.000
- Giá vốn dự án Chung cư Phú Mỹ	43.671.872.928	
- Giá vốn sản phẩm dự án Phú Mỹ- xây dựng	12.700.741.267	32.641.075.363
- Giá vốn sản phẩm dự án Phú Xuân- xây dựng	0	
- Giá vốn hàng khuyến mãi	39.226.005	286.097.975
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư		
- Hao hụt, mất mát hàng tồn kho		
- Các khoản chi phí vượt mức bình thường		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Cộng	277.425.982.049	40.389.777.338

26 - Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)	Quý IV/2009	Quý IV/2008
- Thu lãi tiền gửi	502.378.286	824.610.489
- Thu lãi cho vay vốn	10.499.790.682	11.916.004.473
- Cổ tức, lãi trái phiếu		80.425.000
- Thu nhập từ hoạt động mua bán chứng khoán	(930.842.300)	
- Thu nhập về hoạt động đầu tư khác		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		
- Lãi bán ngoại tệ		
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	220.800	5.986.200
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Lãi bán hàng trả chậm		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	10.071.547.468	12.827.026.162

27 - Chi phí tài chính (Mã số 22)	Quý IV/2009	Quý IV/2008
- Lãi tiền vay	13.506.071.661	15.843.288.000
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Chi phí mua bán chứng khoán		21.307
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(987.438.200)	

- Lỗ bán ngoại tệ		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	3.798.170.052	13.173.740.000
- Chi phí tài chính khác	3.558.000	59.141.000
Cộng	16.320.361.513	29.076.190.307

28 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)	Quý IV/2009	Quý IV/2008
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế phát sinh	13.469.948.569	7.388.845.789
+ Số phát sinh của quý	13.469.948.569	1.332.145.058
+ Tiền thuế TNDN truy thu theo QĐ 13811/QĐ-CT-TTTral, 14112/QĐ-CT-TTTral của Cục Thuế TP. HCM truy thu tiền thuế TNDN năm 2007 do phân bổ lại chi phí		6.056.700.731
-Giảm thuế theo thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 26/12/2009 do công ty là doanh nghiệp nhỏ (có ít hơn 300 lao động) được giảm 30% thuế TNDN của quý	(4.040.984.571)	
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.428.963.998	7.388.845.789
29 - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh	(2.938.695.994)	
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		(15.107.047.999)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Chi phí không được khấu trừ thuế		
- Thu nhập không bị tính thuế		
- Ảnh hưởng của việc thay đổi thuế suất 3%		
- Điều chỉnh thuế		
- Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.311.961.976)	
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(6.250.657.970)	(15.107.047.999)

30 - Chi phí sản xuất, kinh doanh	Quý IV/2009	Quý IV/2008
- Chi phí bán hàng	3.058.980.985	1.714.992.669
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.659.267.020	12.840.358.876
Cộng	15.718.248.005	14.555.351.545

31- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	Số cuối quý	Số đầu năm
+ Tiền mặt	875.787.228	333.640.958
+ Tiền gửi ngân hàng	15.332.919.066	55.038.663.592
<i>Trong đó các khoản tương đương tiền</i>	909.801.459	40.882.772.639
Cộng	16.208.706.294	55.372.304.550

VIII- Những thông tin khác:

Kết quả kinh doanh quý 4/2009 có biến động giảm so với Quý 3/2009 là do một số nguyên nhân chính sau:

- Doanh thu thuần trong kỳ giảm từ 584,7 tỷ đồng trong Quý 3/2009 xuống còn 299,5 tỷ đồng trong Quý 4/2009 vì trong kỳ công ty chỉ phát sinh kết chuyển doanh thu một số sản phẩm chính sau:

- + Căn hộ Phú Mỹ 66,1 tỷ đồng
- + Đất nền tại dự án Phú Xuân 206,5 tỷ đồng

- Ngoài ra công ty kết chuyển được khoản thanh lý bán một phần đất Hiệp Phước là: 29,3 tỷ đồng

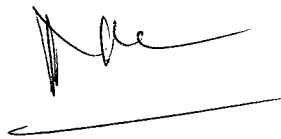
Từ những nguyên nhân trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế của công ty giảm từ 56,54 tỷ của Quý 3/ 2009 xuống còn 21,8 tỷ trong quý 4/2009.

Người lập biểu



Lê Thị Hồng Phượng

Kế toán trưởng



VŨ NGỌC NAM

