

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2009

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG UY NAM

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
MỤC LỤC

	Trang
1 - Báo Cáo Của Ban Giám Đốc	01 - 04
2 - Báo Cáo Kiểm Toán	05
3 - Bảng Cân Đối Kế Toán	06 - 07
4 - Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh	08
5 - Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tệ	09
6 - Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính	10 - 24

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ban Tổng Giám Đốc trân trọng đề trình bản báo cáo này cùng các báo cáo tài chính đã được kiểm toán từ trang 06 đến trang 24 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam (dưới đây gọi tắt là Công ty) cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

1. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Hội Đồng Quản Trị của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG NGUYỄN BÁ DƯƠNG
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG NGUYỄN SỸ CÔNG
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG ĐẶNG HOÀI NAM
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG TRẦN QUANG QUÂN
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG TRẦN QUANG TUẤN

Ban Tổng Giám Đốc và Kế Toán Trưởng của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

TỔNG GIÁM ĐỐC	: ÔNG NGUYỄN SỸ CÔNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	: ÔNG NGÔ THANH PHONG
KẾ TOÁN TRƯỞNG	: ÔNG ĐẶNG HOÀI NAM

Ban Kiểm Soát của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT	: BÀ HÀ TIỂU ANH
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT	: BÀ LÂM BÍCH LOAN
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT	: ÔNG VÕ THANH LIÊM

2. Các hoạt động chính của công ty

2.1 Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304472276 ngày 14 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 17/12/2009 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

2.2 Lĩnh vực sản xuất kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông thủy lợi.

Lắp đặt đường dây, trạm biến thế, thiết bị công nghiệp. Lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh.

Xây dựng công trình cấp thoát nước, xử lý môi trường.

Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính), quản lý dự án.

Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Mua bán cho thuê máy móc thiết bị xây dựng, phụ tùng thay thế, dây truyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng.

Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp

Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô. Đại lý vận tải.

Thiết kế phần cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp.

2.3 Địa chỉ Công ty

Trụ sở chính công ty hiện đặt tại: 9 - 19 (Lầu 8) Hồ Tùng Mậu, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08. 3821 6796

Fax: 08. 3914 2512

Mã số thuế: 0304472276

3. Kết quả năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc của Công ty nhất trí với các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán và Dịch Vụ Tin Học Thành Phố Hồ Chí Minh (AISC).

4. Các thông tin tài chính khác**Các cổ đông**

Họ và tên	Địa chỉ	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Công ty cổ phần Xây dựng Cotec (Coteccons)	34 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3	7.290.000.000	26,13%
Ông Nguyễn Bá Dương	68A Hoàng Hoa Thám, Phường 7, Quận Bình Thạnh	1.500.000.000	5,38%
Ông Nguyễn Sỹ Công	382/7 Quang Trung, Phường 10, Quận Gò Vấp	1.090.000.000	3,91%
Ông Phan Huy Vĩnh	222/56/9 Bùi Đình Túy, Phường 12, Quận Bình Thạnh	750.000.000	2,69%
Ông Trần Quang Quân	1F15 Nguyễn Thái Sơn, Phường 3, Quận Gò Vấp	675.000.000	2,42%
Ông Ngô Thanh Phong	Áp Đình, Xã Thạnh Phước, Huyện Thạnh Hóa, Tỉnh Long An	480.000.000	1,72%
Cổ đông khác		16.115.000.000	57,76%
Tổng cộng		27.900.000.000	100,00%

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Vốn góp

Vốn điều lệ của công ty	27.900.000.000 VNĐ
Vốn thực góp đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009	27.900.000.000 VNĐ
Tỷ lệ vốn thực góp so với vốn điều lệ	100%

5. Kiểm toán viên độc lập

Công Ty TNHH Kiểm Toán và Dịch Vụ Tin Học Thành Phố Hồ Chí Minh (AISC) được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam.

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý các Báo cáo tài chính của Công ty cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau:

- Trước khi các báo cáo tài chính của Công ty được lập, Ban Tổng Giám Đốc đã tiến hành những bước cần thiết để đảm bảo rằng giá trị sổ sách của bất kỳ tài sản lưu động nào của Công ty đã được xác định phù hợp với giá trị thực tế của tài sản vào thời điểm kết thúc niên độ.
- Không có bất kỳ sự kiện hay trường hợp bất thường nào xảy ra kể từ ngày kết thúc niên độ đến thời điểm lập báo cáo này có thể dẫn đến sự hiểu nhầm về các số liệu trình bày trong các báo cáo tài chính của Công ty.
- Không có một thế chấp nào bằng tài sản của Công ty kể từ cuối năm tài chính để đảm bảo cho những khoản nợ của bất kỳ cá nhân nào khác.
- Không có một khoản nợ ngoài dự kiến nào hay một khoản nợ nào khác của Công ty sẽ hay có thể làm ảnh hưởng một cách nghiêm trọng đến khả năng thực hiện nghĩa vụ của Công ty, khi các khoản nợ này đến hạn trả hay khi Công ty bị bắt buộc phải trả hoặc có thể bị bắt buộc phải trả trong thời hạn mười hai tháng sau khi kết thúc năm tài chính.
- Các hoạt động trong năm của Công ty được phản ánh trên báo cáo tài chính không có khả năng bị ảnh hưởng một cách nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ, sự kiện có bản chất trọng yếu bất thường nào đã phát sinh cho đến ngày lập báo cáo này.
- Trong trường hợp cần thiết, các thông tin cần công bố được giải trình trong phần thuyết minh báo cáo tài chính.
- Lựa chọn các chính sách kế toán được thích hợp và áp dụng một cách nhất quán, các ước tính được đánh giá hợp lý và thận trọng.
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi nhận thấy rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

TM. Ban Tổng Giám Đốc



NGUYỄN SỸ CÔNG

Tổng Giám Đốc

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2010



Số: 1209624/AISC-DN

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2009
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**

Kính gửi : Hội Đồng Quản Trị
Ban Tổng Giám Đốc
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 được lập ngày 22 tháng 01 năm 2010 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam từ trang 06 đến trang 24.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam phù hợp với các chuẩn mực kiểm toán quốc tế. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Trên căn bản áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu, cuộc kiểm toán bao gồm việc xem xét các chứng cứ liên quan đến số liệu và công bố trên 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.

Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá về những ước lượng và những xét đoán quan trọng đã được thể hiện bởi Ban Tổng Giám đốc Công Ty cũng như việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính.

Chúng tôi đã lập kế hoạch và hoàn thành cuộc kiểm toán để đạt được tất cả các thông tin và các giải trình cần thiết. Chúng tôi tin rằng việc kiểm toán đã cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 cũng như Kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

KIỂM TOÁN VIÊN

PHẠM THỊ HỒNG UYÊN

Chứng chỉ KTV số: 0794/KTV

Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

TP. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2010

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM VĂN VINH

Chứng chỉ KTV số: Đ0112/KTV

Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		242.732.946.136	118.277.537.219
I. Tiền	110		31.728.607.583	35.739.897.741
1. Tiền	111	V.1.1	31.728.607.583	20.739.897.741
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.1.2	-	15.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		130.765.634.713	34.203.071.115
1. Phải thu khách hàng	131	V.2.1	94.090.757.006	23.110.784.257
2. Trả trước cho người bán	132	V.2.2	7.546.992.809	2.351.988.765
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.2.3	29.127.884.898	8.740.298.093
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.3.	74.303.462.699	47.863.266.096
1. Hàng tồn kho	141		74.303.462.699	48.593.715.086
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(730.448.990)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	5.935.241.141	471.302.267
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		5.935.241.141	471.302.267
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		34.548.647.661	3.524.948.031
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		13.371.479.062	3.524.948.031
1. TSCĐ hữu hình	221	V.5.1	13.347.089.087	3.460.759.626
- Nguyên giá	222		15.642.941.461	4.207.447.873
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.295.852.374)	(746.688.247)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.5.2	24.389.975	64.188.405
- Nguyên giá	228		123.267.630	123.267.630
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(98.877.655)	(59.079.225)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.6	21.177.168.599	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		21.177.168.599	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		277.281.593.797	121.802.485.250

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		192.925.553.584	68.568.725.570
I. Nợ ngắn hạn	310		192.925.553.584	68.568.725.570
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả cho người bán	312	V.7.1	106.743.295.491	32.302.358.759
3. Người mua trả tiền trước	313	V.7.2	38.619.682.072	15.908.211.712
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.7.3	6.819.060.372	2.837.500.301
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.7.4	32.239.220.604	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.7.5	5.453.506.845	17.159.996.798
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.7.6	3.050.788.200	360.658.000
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		84.356.040.213	53.233.759.680
I. Vốn Chủ Sở Hữu	410	V.8.	84.352.954.360	53.052.208.470
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		27.900.000.000	18.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		90.000.000	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(989.590.621)	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		15.148.116.159	3.935.382.000
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		4.679.078.424	2.039.240.424
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	346.153.000
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		37.525.350.398	28.731.433.046
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	V.9.	3.085.853	181.551.210
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		3.085.853	181.551.210
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		277.281.593.797	121.802.485.250

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐẶNG HOÀI NAM

TP. HCM, ngày 22 tháng 01 năm 2010



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

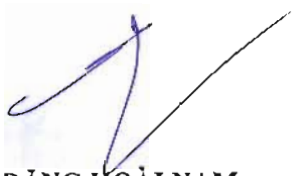
Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	663.014.856.747	534.009.122.568
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		663.014.856.747	534.009.122.568
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	611.084.751.120	501.876.354.718
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		51.930.105.627	32.132.767.850
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	2.649.714.846	544.915.916
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.4.	10.358.000.491	6.016.732.900
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.221.819.982	26.660.950.866
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	333.929.140	3.589.063.136
12. Chi phí khác	32	VI.6.	238.196.228	1.890.947.577
13. Lợi nhuận khác (31-32)	40		95.732.912	1.698.115.559
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50		44.317.552.894	28.359.066.425
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7.	6.119.356.383	1.960.692.538
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		38.198.196.511	26.398.373.887
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		16.644	14.666

TP. HCM, ngày 22 tháng 01 năm 2010

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐẶNG HOÀI NAM



NGUYỄN SỸ CÔNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

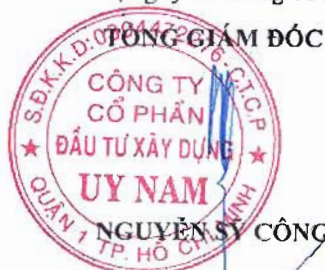
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		44.317.552.894	28.359.066.425
Điều chỉnh cho các khoản			1.588.962.557	590.491.631
Khấu hao tài sản cố định	02		1.588.962.557	590.491.631
Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05		-	-
Chi phí lãi vay	06		-	-
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		45.906.515.451	28.949.558.056
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(102.026.502.472)	(2.836.903.236)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(26.440.196.603)	(22.873.954.836)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		119.039.064.169	31.819.025.646
Tăng/ giảm chi phí trả trước	12		(21.177.168.599)	-
Tiền lãi vay đã trả	13		-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(801.592.538)	(1.424.973.513)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	20.769.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(5.276.325.357)	(2.451.704.790)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		9.223.794.051	31.201.816.327
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(11.435.493.588)	(1.366.102.825)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(11.435.493.588)	(1.366.102.825)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31		990.000.000	-
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32		-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn	33		-	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36		(1.800.000.000)	(5.220.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(810.000.000)	(5.220.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(3.021.699.537)	24.615.713.502
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		35.739.897.741	11.124.184.239
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(989.590.621)	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70		31.728.607.583	35.739.897.741

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐẶNG HOÀI NAM

TP. HCM, ngày 22 tháng 01 năm 2010



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304472276 ngày 14 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 17/12/2009 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty là: 27.900.000.000 VNĐ

Trụ sở chính công ty hiện đặt tại: 9 - 19 (Lầu 8) Hồ Tùng Mậu, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh

2. Lĩnh vực sản xuất kinh doanh

Xây dựng, lắp đặt, tư vấn, quản lý, kinh doanh, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông thủy lợi.

Lắp đặt đường dây, trạm biến thế, thiết bị công nghiệp. Lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh.

Xây dựng công trình cấp thoát nước, xử lý môi trường.

Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính), quản lý dự án.

Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.

Mua bán cho thuê máy móc thiết bị xây dựng, phụ tùng thay thế, dây truyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng.

Thiết kế kiến trúc, thiết kế xây dựng và thiết kế cơ điện công trình

Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp

Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô. Đại lý vận tải.

Thiết kế phần cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp.

4. Đặc điểm hoạt động trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong năm 2009. Công ty đang thuộc đối tượng được 50% giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động xây dựng.

5. Tổng số Công nhân viên

Tổng số Công nhân viên của Công ty: 120 người.

Trong đó: Nhân viên quản lý 08 người

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VNĐ) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước Việt Nam về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam phù hợp với những chuẩn mực kế toán quốc tế và những thông lệ kế toán được Nhà nước Việt Nam thừa nhận.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo Cáo Tài Chính.

Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý, các báo cáo tài chính được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán. Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là: Nhật Ký Chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và phương pháp chuyển đổi ngoại tệ

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 (ba) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VNĐ) được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền tệ và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tỷ giá được sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009: 17.941VNĐ/USD

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm của các khoản tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có thời hạn dưới 1 năm có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được phản ánh trên bảng cân đối kế toán.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị gốc trừ dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: dựa vào đánh giá của Ban Giám đốc về các khoản nợ có dấu hiệu không có khả năng thu hồi hoặc dựa vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ.

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc - 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 - trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng lỗi thời.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất cho các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ

4.1 Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận Tài sản cố định: Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa vào chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Thời gian hữu dụng ước tính được áp dụng tại Công ty cho các nhóm tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	07	năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06	năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03	năm
Tài sản cố định vô hình	02	năm

4.2 Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy vi tính được khấu hao trong 02 năm.

5. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

5.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các chi phí sau, được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá không quá 12 tháng.

☐ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn

5.2 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm: chi phí về công cụ, dụng cụ, thiết bị thi công được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá 03 (ba) năm.

Chi phí khác: chi phí liên quan trực tiếp đến quá trình sản xuất kinh doanh dở dang được tính vào giá trị của

5.3 sản phẩm sản xuất ra (được vốn hoá). Chi phí được vốn hoá trong kỳ không vượt quá tổng chi phí phát sinh trong kỳ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

6. 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 hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí bán hàng, lãi vay phải trả, các chi phí phải trả khác,...

7. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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 là 3% trên quỹ tiền 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 trả trợ cấp cho người lao động thôi việc, mất việc trong kỳ thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Dự phòng bảo hành công trình được trích cho các công trình đã hoàn thành và bàn giao cho Chủ đầu tư, mức trích dự phòng từ 1 - 2% giá trị công trình hoàn thành trong năm 2009. Nguồn dự phòng này phục vụ công tác bảo trì sửa chữa trong thời gian bảo hành công trình.

Khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp ban đầu 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 phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và 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 khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Căn cứ vào Điều lệ của Công ty, Quyết định của Hội Đồng Quản Trị và Quyết định của Đại hội đồng Cổ đông.

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

9.1 Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ và được phản ánh trên hoá đơn đã lập.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ và được phản ánh trên hoá đơn đã lập.

9.2 Doanh thu bán hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

9.3 Doanh thu hoạt động tài chính

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

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản chi phí thuế

Theo Nghị Định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 và Nghị Định số 152/2004/NĐ-CP nghị định bổ sung một số điều của NĐ số 164/2003/NĐ-CP của Thủ Tướng Chính Phủ thì Công ty được hưởng các chính sách ưu đãi miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Đối với hoạt động Xây dựng, được miễn thuế TNDN trong 2 (hai) năm 2007 và 2008; giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong 2 (hai) năm 2009 và 2010.

- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định trên lợi nhuận (lỗ) của năm hiện hành bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế thu nhập hiện hành: là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối 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 và giá trị sử dụng cho mục đích thuế.

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 bảo đảm 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. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Doanh nghiệp chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

1. Tiền	31/12/2009	01/01/2009
1.1 Tiền mặt	9.840.072	79.266.892
<i>Tiền mặt (VNĐ)</i>	<i>9.840.072</i>	<i>79.266.892</i>
Tiền gửi ngân hàng	31.718.767.511	20.660.630.849
- Ngân hàng Ngoại Thương VN - CN Nam Sài Gòn	25.882.439.180	20.660.630.849
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>7.740.503.030</i>	<i>20.639.959.484</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i> <i>1.011.199,83 USD #</i>	<i>18.141.936.150</i>	<i>20.671.365</i>
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN TP. HCM	5.836.328.331	-
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>316.813.231</i>	<i>-</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i> <i>307.648,13 USD #</i>	<i>5.519.515.100</i>	<i>-</i>
Tổng cộng	31.728.607.583	20.739.897.741
1.2 Các khoản tương đương tiền	31/12/2009	01/01/2009
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	15.000.000.000
Tổng cộng	-	15.000.000.000
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	31/12/2009	01/01/2009
2.1 Phải thu khách hàng	94.090.757.006	23.110.784.257
<i>CTCP Xây Dựng Cotec (Coteccons)</i>	<i>9.092.262.786</i>	<i>5.542.115.956</i>
<i>CTCP Đầu Tư Xây Dựng Địa Ốc F.D.C</i>	<i>-</i>	<i>166.193.056</i>
<i>CTCP Đầu Tư Xây Dựng Phú Hưng Gia</i>	<i>-</i>	<i>803.072.012</i>
<i>CTCP Ô Tô Âu Châu</i>	<i>330.441.322</i>	<i>-</i>
<i>CTCP Bê tông Miền Nam</i>	<i>834.730.160</i>	<i>-</i>
<i>CTCP Địa Ốc Đông Á</i>	<i>41.429.986.073</i>	<i>-</i>
<i>CTCP Hiếu Đức</i>	<i>1.250.404.374</i>	<i>-</i>
<i>CTCP Công Nghiệp Masan</i>	<i>7.076.806.375</i>	<i>-</i>
<i>CTCP Xây Dựng Hưng Long Phước</i>	<i>-</i>	<i>200.779.050</i>
<i>CT TNHH Du Lịch & TM Hoàng Trà</i>	<i>5.819.553.334</i>	<i>5.082.709.778</i>
<i>CT TNHH Mascot Việt Nam</i>	<i>-</i>	<i>1.412.815.365</i>
<i>CT TNHH Liên Doanh Phú Mỹ Hưng</i>	<i>3.909.844.604</i>	<i>8.028.693.557</i>
<i>CT TNHH Liên Doanh Beautiful Sài Gòn</i>	<i>5.823.103.461</i>	<i>-</i>
<i>CT TNHH Sợi Tainan VN</i>	<i>-</i>	<i>191.771.910</i>
<i>CT Tư Vấn Xây Dựng Sino - Pacific</i>	<i>-</i>	<i>1.184.031.450</i>
<i>CN CT TNHH GE - Hải Phòng</i> <i>882.188,43 USD #</i>	<i>15.827.342.623</i>	<i>-</i>
<i>Trường Quốc Tế Liên Hợp Quốc - Hà Nội</i>	<i>2.525.420.703</i>	<i>-</i>
<i>Đỗ Thị Huế</i>	<i>72.698.535</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>98.162.656</i>	<i>498.602.123</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

2.2 Trả trước người bán	7.546.992.809	2.351.988.765
CTCP Cửa Sổ Nhựa Châu Âu	105.000.000	-
CTCP Phát Triển Cơ Sở Hạ Tầng Quảng Ngãi	1.662.210.000	-
CTCP Công Nghiệp Lạnh Hưng Trí	56.000.000	-
CTCP Thương Máy Thiên Nam	102.575.000	-
CTCP Xây Dựng Điện VNECO 3	295.378.275	-
CTCP Du Lịch Tân Định (Fiditourist)	-	271.706.600
CTCP Hicrete VN	-	26.160.000
CT Truyền Hình Di Động VTC	65.000.000	-
CT Kiểm Định Xây Dựng Sài Gòn	5.000.000	-
CT Liên Doanh Hai Thành - KOTOBUKI	77.175.000	-
CT TNHH Sài Gòn - RDC	-	1.988.800.000
CT TNHH SX Gạch Tôn Hưng	16.754.389	50.322.165
CT TNHH XD TM Gia Phú Định	-	15.000.000
CT TNHH Tuyển Vệ	41.627.500	-
CT TNHH Cơ Khí Đại Thành Đạt	172.543.663	-
CT TNHH TM XD CN Nhật Hoa	116.919.888	-
CT TNHH Hoàng Hưng H.T.D	4.472.174.294	-
CT TNHH Viên Thành	91.224.550	-
CT TNHH TM DV TV XD Nguyễn Bách	183.700.000	-
CT TNHH Một Thành Viên Nguyễn Huỳnh	83.710.250	-
2.3 Phải thu khác	29.127.884.898	8.740.298.093
Ký quỹ ngắn hạn	28.869.081.715	8.704.773.475
Ký quỹ bảo lãnh, L/C tại VCB- Chi nhánh NSG	13.740.732.943	3.203.109.525
Ký quỹ bảo lãnh, L/C tại Seabank- CN HCM	12.173.761.772	-
Ký quỹ thuê văn phòng	114.000.000	114.000.000
Ký quỹ hợp đồng - Cty TNHH LD Beautiful Sai Gon.	1.192.595.000	5.026.693.000
Đặt cọc tiền mua đất tại Bình Dương	1.260.000.000	-
Ký quỹ khác	387.992.000	360.970.950
Phải thu khác	258.803.183	35.524.618
Đối tượng khác	258.803.183	35.524.618
Tổng Cộng	130.765.634.713	34.203.071.115
3. Hàng tồn kho	31/12/2009	01/01/2009
Công cụ, dụng cụ trong kho	-	3.722.660.136
Chi phí sản xuất dở dang	67.124.386.211	26.736.602.817
- Công trình Fusion Maia - Đà Nẵng	5.517.966.039	-
- Công trình KS Hoàng Trà (GĐ 3 - Hoàn thiện)	1.725.449.144	-
- Công trình KS Hoàng Trà (GĐ 4 - Khu Villa)	1.770.430.019	-
- Công trình KS Hoàng Trà (GĐ 5)	69.570.318	-
- Nhà máy bia Sài Gòn - Quảng Ngãi	32.347.202.648	-
- Nhà máy bia Sài Gòn - Sông Lam	21.390.879.423	-
- Công trình SSJS II - 2009	4.302.888.620	-
- Công trình showroom BMW	-	6.500.000.000
- Công trình BS2, Quận 7 - TP. HCM	-	11.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

- Công trình CN 1-3	-	128.820.000
- Công trình khách sạn Hoàng Trà	-	500.000.000
- Công trình ICON D3	-	490.891.016
- Công trình Life Resort tại Ninh Bình	-	116.891.801
- Công trình S1 - 3 Phú Mỹ Hưng	-	8.000.000.000
Hàng hóa	7.179.076.488	18.134.452.133
Tổng Cộng	74.303.462.699	48.593.715.086
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	(730.448.990)
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	74.303.462.699	47.863.266.096

* Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ phải trả: 0 VNĐ.

* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: 730.448.990 VNĐ.

4. Tài sản ngắn hạn khác

Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2009	01/01/2009
(*) Tạm ứng	5.935.241.141	471.302.267
Cộng	5.935.241.141	471.302.267

(*) Năm 2008, Công ty trình bày số dư cuối kỳ tại Mục Phải thu khác.

5. Tài sản cố định

5.1 Tài sản cố định Hữu hình	Nhà xưởng	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	2.909.796.750	1.054.056.545	243.594.578	-	4.207.447.873
- Mua trong năm	-	4.254.470.306	1.224.221.905	1.212.504.023	4.744.297.354	11.435.493.588
- DT XDCB h. thành	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	7.164.267.056	2.278.278.450	1.456.098.601	4.744.297.354	15.642.941.461
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	441.238.335	232.900.548	72.549.364	-	746.688.247
- Khấu hao trong năm	-	631.377.930	243.700.070	199.656.389	474.429.738	1.549.164.127
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	1.072.616.265	476.600.618	272.205.753	474.429.738	2.295.852.374
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	-	2.468.558.415	821.155.997	171.045.214	-	3.460.759.626
Số dư cuối năm	-	6.091.650.791	1.801.677.832	1.183.892.848	4.269.867.616	13.347.089.087

* Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ.

* Nguyên giá Tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VNĐ.

* Nguyên giá Tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VNĐ.

* Các cam kết về việc mua, bán Tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

5.2	Tài sản cố định Vô hình	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	Tài sản vô hình khác	Cộng
	Nguyên giá						
	Số dư đầu năm	-	-	-	123.267.630	-	123.267.630
	- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
	- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	-	123.267.630	-	123.267.630
	Giá trị hao mòn lũy kế						
	Số dư đầu năm	-	-	-	59.079.225	-	59.079.225
	- Khấu hao trong năm	-	-	-	39.798.430	-	39.798.430
	- Tổng khác	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	-	98.877.655	-	98.877.655
	Giá trị còn lại						
	Số dư đầu năm	-	-	-	64.188.405	-	64.188.405
	Số dư cuối năm	-	-	-	24.389.975	-	24.389.975

6. Tài sản dài hạn khác

Chỉ phí trả trước dài hạn	31/12/2009	01/01/2009
Số dư đầu năm	-	-
Cộng: phát sinh trong kỳ	21.177.168.599	-
Trừ: kết chuyển chỉ phí trong kỳ	-	-
Trừ: các khoản giảm trừ khác	-	-
Số dư cuối năm	21.177.168.599	-

7. Nợ ngắn hạn

7.1 Phải trả người bán	31/12/2009	01/01/2009
CTCP Anpha	2.740.714.744	-
CTCP Xây Dựng Cotec (Coteccons)	210.060.994	422.357.622
CTCP Bê tông Đãng Hải Đà Nẵng	2.292.192.500	276.145.000
CTCP SX XD Dũng Tiến & Cộng Sự	1.000.000.000	-
CTCP Bê tông Hòa Cẩm	2.896.178.000	330.985.000
CTCP Thép Phú Mỹ Việt	-	2.147.692.902
CTCP Ô tô Âu Châu	340.841.202	-
CTCP Xây Dựng Long Giang	268.000.000	268.000.000
CTCP Máy Thiết Bị Hòa Thành	794.846.041	-
CTCP TM KT Cơ Điện Lạnh Phú Mỹ	102.163.000	-
CTCP Đại Tam Long	101.846.000	-
CTCP HAVALI - FICO	225.515.000	-
CTCP Đầu Tư Xây Dựng Phú Hưng Gia	1.996.611.498	-
CTCP Đầu Tư Thương Mại Phước Yên	242.780.000	-
CTCP Quân Đạt	650.238.446	-
CTCP XNK Kỹ Nghệ Quốc Tế	203.597.306	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

CTCP Bê tông ReadyMix (Việt Nam)	1.384.298.471	-
CTCP Rima	623.870.000	-
CTCP SX TM DV Saki	547.944.599	-
CTCP Thạch Bàn Miền Trung	152.265.553	-
CTCP Thương Mại Thái Hưng	4.103.130.413	-
CTCP Trường Phát	592.220.292	-
CTCP Đầu Tư Cầu Long Vinashin	6.251.857.985	-
CTCP Xây Lắp Thương Mại Hải Phòng	260.457.500	-
CTCP Xây Dựng & Kinh Doanh Vật Tư	5.464.491.479	-
CTCP Việt Kim	-	136.921.713
CT TNHH TM DV Bách Lâm	-	342.087.204
CT TNHH Hoàng Hưng H.T.D	-	114.442.432
CT TNHH TM XD Thủy Kim	780.228.508	38.972.650
CT TNHH TM XD Thiên Hà Phát	14.905.000	147.790.713
CT TNHH SX TM DV Hai Phan	-	141.702.000
CT TNHH Hưng Khánh	198.000.000	59.117.500
CT TNHH TM & XD Hoà Nội	60.846.627	195.025.856
CT TNHH Lưới Thép Hàn Song Hợp Lực	1.893.689.700	-
CT TNHH TM SX Hoàn Thiện II	247.538.049	868.000.000
CT TNHH XD & LB Kỹ Thuật Việt	-	105.324.674
CT Tư Vấn Xây Dựng Sino - Pacific	2.494.609.552	7.668.327.067
CT TNHH TM DV XD Hoa Long	330.886.000	-
CT TNHH MTV Kim Khí Đông Phương	484.000.000	-
CT TNHH MTV XL KT Điện Cơ Mạnh Tín	3.119.034.472	-
CT TNHH Hòa Hiệp	1.292.875.000	-
CT TNHH Công Nghệ Kỹ Thuật Hồng Đạt	612.699.340	-
CT TNHH Indochina Stone Việt Nam	330.926.143	-
CT TNHH TM DV Vận Tải Khải Việt	166.820.385	-
CT TNHH Kỹ Thuật Khánh Vinh	688.800.000	-
CT TNHH TM & DV Lập Thịnh	213.200.820	-
CT TNHH Thiết Bị PCCC 2/9	159.240.777	55.000.000
CT TNHH SX VT TM Vinh Hoa	301.127.000	-
CT TNHH Vy Anh	2.217.678.372	-
CT TNHH Toàn Vinh Phát	225.151.416	-
CT TNHH VLXD Phạm Ngọc Anh	112.353.124	-
CT TNHH Phúc Tiến	3.549.538.840	-
CT TNHH TM VT Hân Nga	135.747.742	-
CT TNHH Nhà Thép Tiền Chế ATAD	647.741.100	-
CT TNHH Ba Vì	100.000.000	-
CT TNHH XD Minh Tuấn	140.046.610	-
CT TNHH TM DV Nam Phú	196.094.800	-
CT TNHH Nhật Trường Vinh	1.053.050.565	-
CT Giấy Tissue Sông Đuống	157.586.000	98.623.128
CT TNHH TM XD Sơn Hùng	163.989.077	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

CT TNHH Thép Thiên Long	146.519.604	-
CT TNHH TM & SX Thép Việt	38.080.782.385	17.592.350.846
CT TNHH TM & SX Thép Việt Bình Dương	-	282.915.253
CT TNHH Bluescope Buildings Việt Nam	4.473.050.931	-
CN TCT XD & PT Hạ Tầng - CT KT Nền Móng & XD 20	2.194.650.798	-
DNTN Lộc Khang	-	175.870.000
DNTN XD SX TM Dũng Tiến & Cộng Sự	57.741.370	107.726.206
DNTN Hải Hậu	128.555.516	-
DNTN Anh Đoàn	488.554.600	62.306.750
DNTN Nghề Truyền Thống Tâm Tín	355.247.586	-
DNTN Thư Phúc	-	128.419.268
Xi Nghiệp Bê Tông DINCO	1.173.647.500	-
Các đối tượng khác	4.110.019.159	536.254.975
Cộng	106.743.295.491	32.302.358.759
7.2 Người mua trả tiền trước	31/12/2009	01/01/2009
CT TNHH Liên Doanh Beautiful Saigon	-	2.529.088.082
CTCP Hiếu Đức	-	13.379.123.630
Krones AG- VP DA ĐTXD NM Bia Sài Gòn- Sông Lam	9.828.195.553	-
CTCP Đầu Tư 559	8.543.186.539	-
Krones AG- VP DA ĐTXD NM Bia Sài Gòn- Quảng Ngãi	20.248.299.980	-
Cộng	38.619.682.072	15.908.211.712
7.3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2009	01/01/2009
Thuế giá trị gia tăng	764.526.374	1.948.543.883
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.893.256.383	575.492.538
Thuế thu nhập cá nhân	161.277.615	-
Các loại thuế khác	-	313.463.880
Cộng	6.819.060.372	2.837.500.301
7.4 Chi phí phải trả	31/12/2009	01/01/2009
Chi phí thi công công trình GE	28.974.337.245	-
Chi phí thi công công trình Golden Square	3.264.883.359	-
Cộng	32.239.220.604	-
7.5 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2009	01/01/2009
Kinh phí công đoàn	335.923.707	109.156.866
Bảo hiểm xã hội	11.818.240	-
Các đội thi công công trình	5.084.937.398	17.026.522.229
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.827.500	24.317.703
Cộng	5.453.506.845	17.159.996.798
Tổng Cộng	189.874.765.384	68.208.067.570
7.6 Dự phòng phải trả ngắn hạn	3.050.788.200	360.658.000
Chi phí bảo hành công trình	3.050.788.200	360.658.000
Giá trị các khoản Nợ ngắn hạn	192.925.553.584	68.568.725.570

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

8. Vốn Chủ Sở Hữu		Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh		Vốn điều lệ đã góp	
a). Thành viên góp vốn		Tỷ lệ (%)	Vốn điều lệ	Tỷ lệ (%)	Vốn điều lệ
Công ty cổ phần Xây dựng Cotec		26,13%	7.290.000.000	26,13%	7.290.000.000
Đại diện: Ông Nguyễn Bá Dương					
Ông Nguyễn Bá Dương		5,38%	1.500.000.000	5,38%	1.500.000.000
Ông Nguyễn Sỹ Công		3,91%	1.090.000.000	3,91%	1.090.000.000
Ông Phan Huy Vĩnh		2,69%	750.000.000	2,69%	750.000.000
Ông Trần Quang Quân		2,42%	675.000.000	2,42%	675.000.000
Ông Ngô Thanh Phong		1,72%	480.000.000	1,72%	480.000.000
Cổ đông khác		57,76%	16.115.000.000	57,76%	16.115.000.000
Tổng cộng		100%	27.900.000.000	100%	27.900.000.000
b). Tình hình tăng giảm vốn	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm	
Vốn đầu tư (vốn góp)	18.000.000.000	9.900.000.000	-	27.900.000.000	
Thặng dư vốn cổ phần	-	90.000.000	-	90.000.000	
CL tỷ giá hối đoái	-	-	989.590.621	(989.590.621)	
LN chưa phân phối	28.731.433.046	38.198.196.511	29.404.279.159	37.525.350.398	
Cộng	46.731.433.046	48.188.196.511	30.393.869.780	64.525.759.777	
c). Lợi nhuận chưa phân phối		31/12/2009		01/01/2009	
- Số dư đầu năm		28.731.433.046		15.687.659.159	
- Tăng trong năm		38.198.196.511		26.398.373.887	
+ Lợi nhuận tăng trong năm nay		38.198.196.511		26.398.373.887	
+ Điều chỉnh tăng khác		-		-	
- Giảm trong năm		29.404.279.159		13.354.600.000	
+ Chia cổ tức năm trước		9.000.000.000		1.620.000.000	
+ Tạm chia cổ tức năm nay		1.800.000.000		3.600.000.000	
+ Trích lập các quỹ		18.604.279.159		8.134.600.000	
- Số dư cuối năm		37.525.350.398		28.731.433.046	
d). Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, LN		Năm 2009		Năm 2008	
Vốn đầu tư của chủ sở hữu					
Vốn góp đầu năm		18.000.000.000		18.000.000.000	
Vốn góp tăng trong năm		9.900.000.000		-	
Vốn góp giảm trong năm		-		-	
Vốn góp cuối năm		27.900.000.000		18.000.000.000	
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		10.800.000.000		5.220.000.000	
e). Cổ phiếu		31/12/2009		01/01/2009	
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành		2.790.000		1.800.000	
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn		2.790.000		1.800.000	
Cổ phiếu thường		2.790.000		1.800.000	
Cổ phiếu ưu đãi		-		-	
Số lượng cổ phiếu được mua lại		-		-	
Cổ phiếu thường		-		-	
Cổ phiếu ưu đãi		-		-	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			2.790.000	1.800.000
Cổ phiếu thường			2.790.000	1.800.000
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
f). Các quỹ của DN	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Quỹ đầu tư phát triển	3.935.382.000	11.212.734.159	-	15.148.116.159
Quỹ dự phòng tài chính	2.039.240.424	2.639.838.000	-	4.679.078.424
Quỹ khác	346.153.000	-	-	-
Cộng	6.320.775.424	13.852.572.159	-	19.827.194.583

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển: Tái đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.

Quỹ dự phòng tài chính: Phòng ngừa những biến động bất thường về tài chính.

9. Nguồn kinh phí và quỹ khác	Năm 2009	Năm 2008
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.085.853	181.551.210
Quỹ khen thưởng	117.454.500	(203.988.500)
Quỹ phúc lợi	(114.368.647)	385.539.710
Tổng cộng	3.085.853	181.551.210

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ khen thưởng: Thưởng cho cán bộ công nhân viên trong công ty.

Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2009	Năm 2008
Tổng Doanh Thu	663.014.856.747	534.009.122.568
+ Doanh thu bán hàng hóa	231.623.164.743	209.901.414.905
+ Doanh thu hoạt động xây dựng	431.391.692.004	313.424.038.875
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	10.683.668.788
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	663.014.856.747	534.009.122.568
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2009	Năm 2008
Giá vốn bán hàng hóa	226.636.150.709	204.168.849.088
Giá vốn hoạt động xây dựng	384.448.600.411	288.441.186.441
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	9.266.319.189
Tổng Cộng	611.084.751.120	501.876.354.718
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2009	Năm 2008
Lãi tiền gửi	2.649.714.846	543.998.572
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	917.344
Tổng Cộng	2.649.714.846	544.915.916
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2009	Năm 2008
Chi phí nhân viên quản lý	4.462.748.917	2.691.486.172
Chi phí vật liệu quản lý	11.923.290	227.273
Chi phí đồ dùng văn phòng	806.000.474	357.661.020
Chi phí khấu hao TSCĐ	275.135.957	211.052.316
Thuế, phí và lệ phí	222.218.939	150.395.151

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Chi phí dự phòng	9.160.716	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.360.171.017	1.129.020.849
Chi phí bằng tiền khác	3.210.641.181	1.476.890.119
Tổng Cộng	10.358.000.491	6.016.732.900
5. Thu nhập khác	Năm 2009	Năm 2008
Thu từ khoản thanh lý TSCĐ	-	3.459.423.821
Thu bồi thường	-	5.277.087
Thu hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	290.356.874	-
Thu khác	43.572.266	124.362.228
Tổng Cộng	333.929.140	3.589.063.136
6. Chi phí khác	Năm 2009	Năm 2008
Chi từ khoản thanh lý TSCĐ	-	1.829.852.071
Chi phí tiền phạt vi phạm	-	61.095.506
Chi khác	238.196.228	-
Tổng Cộng	238.196.228	1.890.947.577
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2009	Năm 2008
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành.	6.119.356.383	1.960.692.538
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	<i>44.317.552.894</i>	<i>28.359.066.425</i>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>409.372.567</i>	<i>229.693.010</i>
<i>Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế</i>	<i>44.726.925.461</i>	<i>28.588.759.435</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động xây dựng</i>	<i>40.498.999.859</i>	<i>21.586.286.086</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động bán hàng hóa</i>	<i>1.527.047.259</i>	<i>3.457.870.855</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động khác</i>	<i>2.700.878.343</i>	<i>3.544.602.495</i>
<i>Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>25%</i>	<i>28%</i>
<i>Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	<i>11.181.731.365</i>	<i>8.004.852.642</i>
<i>Thuế TNDN hoạt động xây dựng</i>	<i>10.124.749.965</i>	<i>6.044.160.104</i>
<i>Thuế TNDN hoạt động bán hàng hóa</i>	<i>381.761.815</i>	<i>968.203.839</i>
<i>Thuế TNDN hoạt động khác</i>	<i>675.219.586</i>	<i>992.488.699</i>
<i>Thuế Thu nhập doanh nghiệp được giảm</i>	<i>5.062.374.982</i>	<i>6.044.160.104</i>
<i>Thuế TNDN hoạt động xây dựng</i>	<i>5.062.374.982</i>	<i>6.044.160.104</i>
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay.	-	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.119.356.383	1.960.692.538

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
 - Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không
- được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch với các bên liên quan***Giao dịch với các thành viên chủ chốt và các cá nhân có liên quan:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư phải thu/ (phải trả)
Công ty CP Xây Dựng Cotec (Coteccons)	Cổ đông	Thu tiền cung cấp vật tư công trình	3.550.146.830	9.092.262.786
		Trả tiền bảo trì, lắp đặt thiết bị	212.296.628	(210.600.994)

2. Những thông tin khác.**2.1 Số liệu đầu năm**

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại và trình bày lại cho phù hợp với sự trình bày của năm hiện hành
Công ty đã trình bày lại khoản mục các khoản Các khoản phải thu khác và Tài sản ngắn hạn khác cho đúng
với Quyết định số 15/2006/QĐ/BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính Việt Nam.

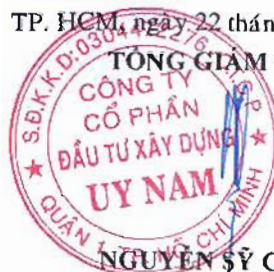
Khoản mục	Mã	BCKT năm 2008 31/12/2008	BCKT năm 2009 01/01/2009	Cbênh lệch
a) Các khoản phải thu khác	138	9.211.600.360	8.740.298.093	471.302.267
b) Tài sản ngắn hạn khác	158	-	471.302.267	(471.302.267)

2.2 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2009	Năm 2008
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản	%	87,54%	97,11%
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	12,46%	2,89%
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	69,58%	56,30%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	30,42%	43,70%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,44	1,78
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,26	1,72
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,16	0,52
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	6,65%	5,27%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	5,74%	4,91%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	13,78%	21,67%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn	%	45,28%	49,59%

KÊ TOÁN TRƯỞNG**ĐẶNG HOÀI NAM**

TP. HCM, ngày 22 tháng 01 năm 2010

TỔNG GIÁM ĐỐC**NGUYỄN SỸ CÔNG**