

## CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

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

**MỤC LỤC**

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	05 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09 - 09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 10
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 25

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

### Công ty

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận là một doanh nghiệp cổ phần hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005; đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25 tháng 7 năm 2006; Đăng ký thay đổi lần 3 ngày 03 tháng 07 năm 2009 về thay đổi vốn điều lệ.

### Lĩnh vực Kinh doanh

- Xây dựng và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh nhà. Trang trí nội ngoại thất. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).
- Lập dự án đầu tư. San lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải)
- Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu
- Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng (trừ khám chữa bệnh), khu thương mại (không kinh doanh tại trụ sở). Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Mua bán vật liệu trang trí nội ngoại thất và các cấu kiện bê tông đúc sẵn, các cấu kiện kết cấu thép, cửa các loại, máy móc thiết bị công cụ ngành xây dựng. Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán. Sản giao dịch bất động sản. Quản lý dự án. Kinh doanh khách sạn; nhà hàng ăn uống (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống tại trụ sở).

Trụ sở chính: 127 Trần Huy Liệu, Phường 12, Quận Phú Nhuận - Tp.Hồ Chí Minh

Tổng vốn điều lệ là 41.363.000.000 VND (Bốn mươi một tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu đồng)

Công ty có các đơn vị thành viên sau:

### Các chi nhánh

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh 1 Trung Tâm Xây Dựng Vinh Tiến	48 Hoa sứ Lầu 2 Lốc C Cao Ốc PNTECHCONS
Chi nhánh 2 Trung Tâm Thiết kế An Gia	48 Hoa sứ Lầu 2 Lốc C Cao Ốc PNTECHCONS
Chi nhánh 3 Sân Giao Dịch Bất Động Sản Phúc Lộc	48 Hoa sứ Lầu 2 Lốc C Cao Ốc PNTECHCONS

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### Công ty liên kết, liên doanh

DNTN TM & XD Anh Đông
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Gia Định
Công Ty Thuốc Sát Trùng Việt Nam (*)
Phòng khám Đa Khoa Nancy

### Vốn đầu tư

54.287.715.854
20.082.158.284
42.873.425.000
900.000.000

(\*) Hợp đồng hợp tác liên doanh dự án đất với Công ty Thuốc Sát Trùng Việt Nam

### Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 là 37.388.552.072 VND (Năm 2008 lợi nhuận sau thuế là 22.686.311.166 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2009 là 21.293.733.720 VND (Năm 2008 lợi nhuận chưa phân phối là 2.893.957.631 VND).

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

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

### Hội đồng quản trị và Ban giám đốc:

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông : Văn Bá Tuấn	Chủ tịch
Bà : Lê Hồng Nhung	Thành viên
Ông : Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên
Ông : Phạm Hồng Chí	Thành viên
Ông : Lê Hữu Sơn	Thành viên

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

Ông : Văn Bá Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông : Nguyễn Thành Nhơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông : Phạm Hồng Chí	Kế Toán Trưởng

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Nghiêm Bá Bích	Trưởng ban kiểm soát
Nguyễn Trọng Đồng	Thành viên
Nguyễn Thị Văn	Thành viên

### Kiểm toán viên

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

### Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2009 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2010



Văn Bá Tuấn

Số *203*/BCKT/TC**BÁO CÁO KIỂM TOÁN****Về Báo cáo Tài chính năm 2009 của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận****Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận được lập ngày 10 tháng 02 năm 2010 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày từ trang 05 đến trang 25 kèm theo.

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

**Cơ sở ý kiến:**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thủ tục nghiêm ngặt cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên:**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày *20* tháng *3* năm 2010

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Giám đốc

**ĐỖ KHẮC THANH**

Chứng chỉ KTV số: Đ0064/KTV

Kiểm toán viên

**LÊ VĂN TUẤN**

Chứng chỉ KTV số 0479 /KTV



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2009	01/01/2009
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>179.617.239.007</b>	<b>402.094.561.938</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	107.359.043.927	204.411.724.408
111	1. Tiền		1.656.284.111	7.624.362.725
112	2. Các khoản tương đương tiền		105.702.759.816	196.787.361.683
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			
121	1. Đầu tư ngắn hạn			
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		22.750.491.569	58.802.649.389
131	1. Phải thu khách hàng		15.798.580.904	7.793.484.168
132	2. Trả trước cho người bán		2.853.528.991	30.586.460.256
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		2.608.561.590	
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
135	5. Các khoản phải thu khác	04	1.491.840.084	20.422.704.965
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
140	IV. Hàng tồn kho		42.546.480.433	119.862.690.957
141	1. Hàng tồn kho	05	42.546.480.433	119.862.690.957
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.961.223.078	19.017.497.184
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		233.716.625	
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.942.064.281	749.336.658
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	06		92.877.358
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		4.785.442.172	18.175.283.168
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>160.704.446.640</b>	<b>110.884.366.422</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn			
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
213	3. Phải thu dài hạn nội bộ			
218	4. Phải thu dài hạn khác			
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2009	01/01/2009
220	II. Tài sản cố định		26.882.077.190	23.816.631.254
221	1. Tài sản cố định hữu hình	07	2.888.650.774	170.842.411
222	- Nguyên giá		5.190.229.594	2.905.645.507
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.301.578.820)	(2.735.803.096)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	08	11.865.143.650	11.519.433.997
228	- Nguyên giá		12.238.661.597	11.519.433.997
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(373.517.947)	
230	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	09	12.128.282.766	12.126.354.846
240	III. Bất động sản đầu tư	10	5.333.614.562	
241	- Nguyên giá		5.385.181.835	
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(51.567.273)	
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		128.301.299.138	82.676.951.639
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		118.123.299.138	72.495.951.639
258	3. Đầu tư dài hạn khác	11	10.178.000.000	10.178.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)			
260	V. Tài sản dài hạn khác		187.455.750	4.390.783.529
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	187.455.750	4.390.783.529
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
268	3. Tài sản dài hạn khác			
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>340.321.685.647</b>	<b>512.976.928.360</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh		
			31/12/2009	01/01/2009
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>266.216.612.534</b>	<b>471.768.901.246</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>208.485.573.738</b>	<b>405.625.788.908</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn			
312	2. Phải trả người bán		1.940.800.901	1.078.978.773
313	3. Người mua trả tiền trước		152.138.669.775	317.471.527.513
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.377.629.114	105.979.081
315	5. Phải trả người lao động		1.527.936.509	
316	6. Chi phí phải trả	14	9.162.043.309	42.796.256.691
317	7. Phải trả nội bộ		2.608.581.591	
318	8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		2.554.730	
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	15	39.727.367.809	44.173.046.870
320	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>57.731.038.796</b>	<b>66.143.112.338</b>
331	1. Phải trả dài hạn người bán			
332	2. Phải trả dài hạn nội bộ			
333	3. Phải trả dài hạn khác		340.586.304	
334	4. Vay và nợ dài hạn	16	1.698.000.000	7.015.995.579
335	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		97.688.962	59.161.802
337	7. Dự phòng phải trả dài hạn	17	55.596.763.530	59.067.954.957
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>74.105.073.113</b>	<b>41.210.027.114</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	18	<b>72.905.471.665</b>	<b>40.536.240.360</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		41.353.000.000	30.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần			
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu			
414	4. Cổ phiếu quỹ (*)		(1.500.000)	
415	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
416	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		7.517.253.044	6.778.725.432
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		2.732.984.901	863.557.297
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.293.733.720	2.893.957.631
421	11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>1.199.601.448</b>	<b>673.786.754</b>
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.199.601.448	673.786.754
432	2. Nguồn kinh phí			
433	3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>340.321.685.647</b>	<b>512.978.928.360</b>



## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại - USD			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2010

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chí



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2009

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2009	Năm 2008
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	216.556.893.735	64.809.440.522
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	216.556.893.735	64.809.440.522
11	4. Giá vốn hàng bán	22	164.687.065.919	50.231.979.395
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		51.869.827.816	14.577.461.127
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	16.554.163.954	21.774.524.269
22	7. Chi phí tài chính			
23	Trong đó: Chi phí lãi vay			
24	8. Chi phí bán hàng			
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		19.237.515.345	13.490.847.592
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		49.186.476.425	22.861.137.804
31	11. Thu nhập khác		664.926.337	1.860.723.675
32	12. Chi phí khác			384.594.332
40	13. Lợi nhuận khác		664.926.337	1.276.129.343
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		49.851.402.762	24.137.267.147
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	12.462.850.691	1.450.955.981
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		37.388.552.072	22.686.311.166
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	25	90.395	75.621

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2010

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Tường Vân

Phạm Hồng Chí



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2009

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2009	Năm 2008
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		103.073.025.249	227.587.781.704
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(73.791.035.069)	(120.870.636.999)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(22.682.898.035)	(17.356.915.951)
04	Tiền chi trả lãi vay			
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(11.519.475.184)	(55.820.344)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		204.405.775.869	172.150.023.988
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(235.797.172.886)	(73.808.202.145)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(36.311.780.056)</b>	<b>187.646.230.253</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác		(2.363.207.507)	
22	Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác			
23	Tiền chi cho vay, mua các công nợ của đơn vị khác			
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị			
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.		(45.624.347.499)	(1.200.055.429)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.			16.800.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia			1.000.000
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(47.987.555.006)</b>	<b>(1.182.255.429)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được			
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(5.319.995.579)	
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính			
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.433.349.840)	(5.400.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(12.753.345.419)</b>	<b>(5.400.000.000)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(97.052.680.481)</b>	<b>181.063.974.824</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		204.411.724.408	23.347.749.584
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>107.359.043.927</b>	<b>204.411.724.408</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng



Phạm Hồng Chi

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2010



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận là một doanh nghiệp cổ phần hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005; đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25 tháng 7 năm 2006; Đăng ký thay đổi lần 3 ngày 03 tháng 07 năm 2009 về thay đổi vốn điều lệ.

Tổng vốn điều lệ là 41.363.000.000 VND (Bốn mươi một tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu đồng)

Trụ sở chính: 127 Trần Huy Liệu, Phường 12, Quận Phú Nhuận - Tp.Hồ Chí Minh

#### Lĩnh vực kinh doanh:

- Xây dựng và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.

- Kinh doanh nhà. Trang trí nội ngoại thất. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).

- Lập dự án đầu tư. San lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xí mạ điện, tài chế phế thải)

- Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu

- Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng (trừ khám chữa bệnh), khu thương mại (không kinh doanh tại trụ sở). Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Mua bán vật liệu trang trí nội ngoại thất và các cấu kiện bê tông đúc sẵn, các cấu kiện kết cấu thép, cửa các loại, máy móc thiết bị công cụ ngành xây dựng. Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán. Sản giao dịch bất động sản.Quản lý dự án. Kinh doanh khách sạn; nhà hàng ăn uống (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống tại trụ sở).

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

#### Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng:

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

## **Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm 31/12/2009.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính. Đối với chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ ngắn hạn (một năm trở xuống) thì hạch toán vào khoản mục Chênh lệch tỷ giá hối đoái trên Báo cáo tài chính.

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

## **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

- Máy móc, thiết bị	04 năm
- Phương tiện vận tải	05 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### *Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính*

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

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

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

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

### *Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước*

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

### *Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu*

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

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

### *Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu*

#### *Doanh thu bán hàng*

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

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

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

## *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

## *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

## ***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính***

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 25%.





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

### 3. TIỀN

	31/12/2009	01/01/2009
<b>Tiền mặt</b>	<b>613.805.693</b>	<b>2.473.210.302</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>1.042.478.418</b>	<b>5.151.152.423</b>
+ Ngân hàng Ngoại thương	2.606.481	2.674.213
+ Ngân hàng Đông Á	61.331.634	8.759.188
+ Eximbank	3.405.456	3.312.964
+ Ngân hàng Công thương	471.479.153	5.007.683.008
+ Ngân hàng Á Châu	363.995.313	128.723.050
+ Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín	139.660.381	
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>105.702.759.816</b>	<b>196.787.361.683</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng kì hạn 01 tháng</b>	<b>21.789.802.795</b>	<b>76.819.043.622</b>
Ngân hàng Á Châu	4.544.707.115	40.139.855.604
Ngân hàng Công thương	17.245.095.680	27.722.071.810
Ngân hàng Đông Á		8.957.116.208
Eximbank		
<b>Tiền gửi ngân hàng kì hạn 03 tháng</b>	<b>83.912.957.021</b>	<b>119.968.318.061</b>
Ngân hàng Công thương	52.043.724.392	90.662.676.298
Eximbank	31.869.232.629	29.305.641.763
<b>Cộng</b>	<b>107.359.043.927</b>	<b>7.624.362.725</b>

### 4. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2009	01/01/2009
- Phải thu về cổ phần hoá		
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia		
- Phải thu người lao động		
- Phải thu khác	1.491.840.084	20.422.704.965
+ Bảo hiểm xã hội		7.697.656
+ Lãi tiền gửi ngân hàng năm 2007		
+ Ngân sách thành phố (Công trình Công hợp)	464.213.627	1.551.893.327
+ Trung tâm ĐTTT khu Rạch Miễu	354.510.000	354.510.000
+ Các hộ giải tỏa - tiền lắp điện thoại, ống sen	216.806	6.910.917
+ Tiền sử dụng đất của các hộ dân tái định cư khu Rạch M	403.803.750	939.660.000
+ Trung tâm xây dựng Vĩnh Tiến		17.485.420.074
+ Bảo Hiểm cháy nổ của các hộ dân PNTC	54.577.000	
+ Thuế TNCN CB CNV	196.198.608	76.612.991
+ Tiền điện lực Sài Gòn	18.320.293	
<b>Cộng</b>	<b>1.491.840.084</b>	<b>20.422.704.965</b>

2009  
CÔNG T  
HÀNH K  
H VỤ T  
HÌNH K  
KIỂM T  
HÀ N  
P. HỒ C

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

### 5. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Hàng mua đang đi đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	53.059.138	1.318.963.504
- Công cụ, dụng cụ		
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	35.252.779.244	103.685.913.473
- Thành phẩm	7.240.642.053	14.857.813.980
- Hàng hóa		
- Hàng gửi đi bán		
- Hàng hóa kho bảo thuế		
- Hàng hóa bất động sản		
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b><u>42.546.480.433</u></b>	<b><u>119.862.690.967</u></b>

### 6. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		92.877.358
- Thuế giá trị gia tăng		
- Các khoản khác phải thu Nhà nước		
<b>Cộng</b>		<b><u>92.877.358</u></b>

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Công	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm		866.702.550	1.874.120.802	165.822.155		2.906.645.507	
Số tăng trong năm		375.317.760	2.286.102.387	292.601.855		2.954.022.002	
- Mua trong năm		375.317.760	2.286.102.387	292.601.855		2.954.022.002	
- Đầu tư XD CB hoàn thành							
- Tăng khác							
Số giảm trong năm		56.693.914	578.696.267	35.047.734		670.437.915	
- Thanh lý		56.693.914		35.047.734		91.741.648	
- Chuyển sang BDS đầu tư							
- Giảm khác			578.696.267			578.696.267	
<b>Số dư cuối năm</b>		<b>1.186.326.396</b>	<b>3.581.526.922</b>	<b>423.376.276</b>		<b>5.190.229.594</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm		813.702.258	1.777.410.525	144.690.313		2.735.803.696	
Số tăng trong năm		56.393.673	170.308.937	9.511.029		236.213.639	
- Khấu hao trong năm		56.393.673	170.308.937	9.511.029		236.213.639	
- Tăng khác							
Cộng		56.693.914	578.696.267	35.047.734		670.437.915	
- Chuyển sang BDS đầu tư		56.693.914		35.047.734		91.741.648	
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác			578.696.267			578.696.267	
<b>Số dư cuối năm</b>		<b>813.402.017</b>	<b>1.369.023.195</b>	<b>119.153.608</b>		<b>2.301.578.820</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm		53.000.292	96.710.277	21.131.842		170.842.411	
Tại ngày cuối năm		371.924.379	2.212.503.727	304.222.668		2.888.650.774	

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### B. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	11.519.433.997				11.519.433.997
Số tăng trong năm		60.000.000	659.227.600		719.227.600
- Mua trong năm		60.000.000	659.227.600		719.227.600
- Tạo ra từ nội bộ DN					
- Tăng do hợp nhất KD					
- Tăng khác					
Số giảm trong năm					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm	11.519.433.997	60.000.000	659.227.600		12.238.661.597
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm					
Số tăng trong năm	364.782.076		8.735.871		373.517.947
- Khấu hao trong năm	364.782.076		8.735.871		373.517.947
- Tăng khác					
Số giảm trong năm					
Cộng					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm	364.782.076		8.735.871		373.517.947
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	11.519.433.997				11.519.433.997
Tại ngày cuối năm	11.154.651.921	60.000.000	650.491.729		11.865.143.650



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

### 09. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2009	01/01/2009
- Công trình Căn Giò	12.128.282.766	12.126.354.846
	<b>12.128.282.766</b>	<b>12.126.354.846</b>

### 10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>I. Nguyên giá</b>		<b>5.385.181.835</b>		<b>5.385.181.835</b>
- Quyền sử dụng đất		4.096.000.000		4.096.000.000
- Nhà		1.289.181.835		1.289.181.835
- Điều chỉnh do XĐGTDN				
- TSCĐ chuyển sang BĐS				
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>		<b>51.567.273</b>		<b>51.567.273</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà		51.567.273		51.567.273
- Điều chỉnh do XĐGTDN				
- TSCĐ chuyển sang BĐS				
<b>III. Giá trị còn lại</b>				<b>5.333.614.562</b>
- Quyền sử dụng đất		4.096.000.000		4.096.000.000
- Nhà		1.237.614.562		1.237.614.562
- Điều chỉnh do XĐGTDN				
- TSCĐ chuyển sang BĐS				

### 11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2009	01/01/2009
- Đầu tư cổ phiếu	10.050.000.000	10.050.000.000
+ Công ty CP Sông Tân Đức Hòa	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Công ty CP Gạch ngói Long Bình	50.000.000	50.000.000
- Đầu tư trái phiếu		
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu	128.000.000	128.000.000
+ Công ty CP Gạch ngói Long Bình	128.000.000	128.000.000
- Cho vay dài hạn		
- Đầu tư dài hạn khác		
<b>Cộng</b>	<b>10.178.000.000</b>	<b>10.178.000.000</b>

### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2009	01/01/2009
- Chi phí lương của bộ phận quản lý		
- Lợi thế thương mại (*)		4.390.783.529
- Công cụ dụng cụ	187.455.750	
<b>Cộng</b>	<b>187.455.750</b>	<b>4.390.783.529</b>

(\*): Lợi thế thương mại Công ty phân bổ vào kết quả kinh doanh trong 2 năm bắt đầu từ năm 2008.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

	31/12/2009	01/01/2009
- Thuế giá trị gia tăng		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	850.498.149	
- Thuế thu nhập cá nhân	527.130.965	
- Thuế tài nguyên		
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất		
- Các loại thuế khác		105.979.051
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		
<b>Cộng</b>	<b>1.377.629.114</b>	<b>105.979.051</b>

### 14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2009	01/01/2009
- Trích trước chi phí dự án PNTC	9.162.043.309	42.796.256.691
<b>Cộng</b>	<b>9.162.043.309</b>	<b>42.796.256.691</b>

### 15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2009	01/01/2009
- Kinh phí công đoàn		
- Bảo hiểm xã hội	80.035.538	
- Bảo hiểm y tế		
- Phải trả về cổ phần hóa		
- Nhân ký quỹ, ký cược ngắn hạn		
- Doanh thu chưa thực hiện		
- Cổ tức phải trả		7.500.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	39.647.332.271	36.673.046.870
+ Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn	27.340.046.087	27.340.046.087
+ Ban QLĐA khu dân cư QH Rạch Miễu		91.055.291
+ Chi phí bảo hành 2% căn hộ chung cư	7.721.319.886	7.701.098.686
+ Công ty Kỹ thuật XD Phú Nhuận	67.500.000	6.403.779
+ Chi phí HĐQT		51.323.160
+ Thuế GTGT đầu vào chưa quyết toán của đội thi công		1.399.029.007
+ Thu phí quản lý cao ốc PNTC	134.175.750	
+ Chi phí thiết kế	3.829.090	
+ Tiền cọc thuê nhà	61.769.800	
+ Thuế TNCN CB CNV	1.013.205	149.450
+ Tiền tạm các căn hộ khu Rạch Miễu	20.000.000	30.000.000
+ UBND FT	7.319.000	7.319.000
+ Phải trả CBCNV	135.607.251	
+ Đối tượng khác	54.752.192	46.622.410
+ Vay các được được đối tượng khác	4.100.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>39.727.367.809</b>	<b>44.173.046.870</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 16. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2009	01/01/2009
Vay dài hạn	1.696.000.000	7.015.995.579
- Vay ngân hàng		
- Vay đối tượng khác (*)	1.696.000.000	7.015.995.579
- Trái phiếu phát hành		
Nợ dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>1.696.000.000</b>	<b>7.015.995.579</b>

(\*) Đây là khoản vay tín chấp của Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn, lãi suất 0%

### 17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2009	01/01/2009
- Chi phí trích trước dự án hạ tầng Rạch Miễu (*)	55.596.763.530	59.067.954.957
<b>Cộng</b>	<b>55.596.763.530</b>	<b>59.067.954.957</b>

(\*) Chi phí phát sinh từ giai đoạn Nhà nước chuyển sang cổ phần tiếp tục thực hiện hoàn thành theo các biên bản kiểm tra quyết toán, bàn giao của các cơ quan ban ngành chủ quản



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của CSH	Cổ phiếu quỹ	Quý khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Quý đầu tư phát triển	Quý dự phòng tài chính
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>30.000.000.000</b>						<b>1.363.560.199</b>	
Tăng vốn trong năm trước								
Lãi trong năm trước						22.666.311.166		
Tăng do trích từ lợi nhuận								863.557.297
Giảm vốn trong năm trước								
Lỗ trong năm trước								
Chia cổ tức								
Trích quỹ từ lợi nhuận						(11.700.000.000)		
Chi thù lao HĐQT, Ban KS						(8.005.837.123)		
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>30.000.000.000</b>					<b>2.893.957.631</b>	<b>6.778.725.432</b>	<b>863.557.297</b>
Tăng vốn trong năm nay	11.363.000.000			(1.500.000)				
Lãi trong năm nay						37.388.552.072		
Tăng do trích từ lợi nhuận								
Sử dụng quỹ							(3.000.000.000)	
Lỗ trong năm nay								
Chia cổ tức						(9.508.070.000)		
Trích quỹ từ lợi nhuận						(9.346.810.423)		1.869.427.004
Chi thù lao HĐQT, Ban KS						(133.895.560)		
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>41.363.000.000</b>			<b>(1.500.000)</b>		<b>21.293.733.720</b>	<b>7.517.253.044</b>	<b>2.732.984.901</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	Cuối năm	%	Đầu năm	%
Vốn góp của Nhà nước	10.200.000.000	39%	12.000.000.000	40%
Vốn góp của các đối tượng khác	25.161.500.000	61%	18.000.000.000	60%
- Do pháp nhân nắm giữ	1.885.000.000	5%	3.896.300.000	13%
- Do cá nhân nắm giữ	23.276.500.000	56%	14.103.700.000	47%
Cổ Phiếu quỹ (*)	1.500.000			
<b>Cộng</b>	<b>41.363.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>100%</b>

(\*) Đến thời điểm 31/12/2009, số lượng cổ phiếu quỹ của công ty là 15 CP. Giá trị cổ phiếu quỹ trên được trình bày theo mệnh giá của cổ phần.

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	30.000.000.000	30.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	11.363.000.000	
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm	41.363.000.000	30.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	9.508.070.000	
<b>18. d) Cổ phiếu</b>		
	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	413.630	300.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	413.630	300.000
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi	15	
Số lượng cổ phiếu được mua lại	15	
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	413.615	300.000
- Cổ phiếu phổ thông	413.615	300.000
- Cổ phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 100.000đ/CP



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 18. đ) Các quỹ của công ty:

	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	7.517.253.044	6.778.725.432
- Quỹ dự phòng tài chính	2.732.984.901	863.557.297
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
<b>Cộng:</b>	<b>10.250.237.945</b>	<b>7.642.282.729</b>

### 18. e) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể:

- Chi phí ghi nhận ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu gồm:	
+ Thu lao HĐQT, Ban kiểm soát	133.895.560 đ

### 19. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2009	Năm 2008
Doanh thu bán hàng	168.323.827.096	55.471.967.482
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.850.170.882	209.999.999
Doanh thu hợp đồng xây dựng	46.382.895.757	9.127.473.041
<b>Cộng</b>	<b>216.556.893.735</b>	<b>64.809.440.522</b>

### 20. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2009	Năm 2008
Chiết khấu thương mại		
Giảm giá hàng bán		
Thuế tiêu thụ đặc biệt		
Thuế xuất khẩu		
<b>Cộng</b>		

### 21. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2009	Năm 2008
Doanh thu thuần sản phẩm, hàng hóa	168.323.827.096	55.471.967.482
Doanh thu thuần dịch vụ	1.850.170.882	209.999.999
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	46.382.895.757	9.127.473.041
<b>Cộng</b>	<b>216.556.893.735</b>	<b>64.809.440.522</b>

### 22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2009	Năm 2008
Giá vốn của hàng hóa đã bán		8.064.200
Giá vốn của thành phẩm đã bán	119.343.320.199	41.382.435.342
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	814.930.221	78.469.353
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	44.528.815.499	8.763.010.490
Các khoản chi phí vượt mức bình thường		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
<b>Cộng</b>	<b>164.687.065.919</b>	<b>50.231.979.395</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2009	Năm 2008
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.537.473.045	21.758.769.725
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu		6.800.000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		1.000.000
- Lãi bán ngoại tệ		
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Lãi bán hàng trả chậm		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	16.890.909	7.954.544
<b>Cộng</b>	<b>16.554.163.954</b>	<b>21.774.524.269</b>

### 24. 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	12.482.850.691	1.450.955.981
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
<b>Cộng</b>	<b>12.482.850.691</b>	<b>1.450.955.981</b>

### 25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2009	Năm 2008
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông	37.389.552.072	22.686.311.166
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	413.615	300.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	90.395	75.621

### 26. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS). Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2010

Người lập biểu

Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Chí

