



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM

Auditing & Informatic Services Company Limited

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
PHÚ HƯNG GIA**

AISC

ACCOMPANY WITH BUSINESS

MỤC LỤC

— oOo —

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-30

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004 và được đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 24 tháng 11 năm 2008.

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Hoạt động chính của Công ty:

- + Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- + Tư vấn xây dựng;
- + Giám sát thi công;
- + Quản lý dự án;
- + Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
- + Sản xuất và mua bán hàng trang trí nội thất;
- + Mua bán vật liệu xây dựng;
- + Môi giới bất động sản;
- + Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư;
- + Mua bán và cho thuê nhà ở;
- + Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng;
- + Dịch vụ trông giữ xe;
- + Cho thuê kho, bãi;
- + Dịch vụ định giá, sân giao dịch bất động sản;
- + Kinh doanh bất động sản;
- + Mua bán thực phẩm, vải sợi, hàng may mặc, giày dép, túi xách, đồng hồ, mắt kính, mỹ phẩm, kim khí điện máy, điện lạnh, thủ công mỹ nghệ, công nghệ thực phẩm, thiết bị trường học, văn phòng phẩm, vật tư ngành ảnh, rau quả tươi sống, rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước, hàng điện tử gia dụng, hóa mỹ phẩm, đồ chơi trẻ em, đồ dùng cá nhân và gia đình, máy ổn áp, thiết bị điện gia dụng, hàng trang trí nội thất, thiết bị văn phòng, vàng, bạc, đá quý, thẻ internet, thẻ điện thoại;
- + Đại lý ký gửi hàng hóa;
- + Hoạt động thiết kế chuyên dụng (trừ thiết kế xây dựng). Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Trụ sở chính:

Số 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch
Bà Lê Thủy Hương	Thành viên
Bà Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	Thành viên
Bà Huỳnh Thị Bích Ngân	Thành viên
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng ban
Bà Đậu Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Bùi Trung Dũng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Lê Thủy Hương	Tổng Giám Đốc
Ông Phan Huy Vĩnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Phúc Long	Kế toán trưởng

4. Các thông tin khác

Vốn điều lệ của Công ty	100.000.000.000 VND
Vốn thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2010	100.000.000.000 VND
Tỷ lệ vốn thực góp so với vốn điều lệ	100%

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách 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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán đã đăng ký được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

TP. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2011

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc

Lê Thùy Hương



Số: 0910501 /AISC-DNI

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

Kính gửi:

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Phú Hưng Gia

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, được lập ngày 08 tháng 02 năm 2011 của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA** từ trang 05 đến trang 30 kèm theo.

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

Báo cáo tài chính của Công ty năm 2009 được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 24 tháng 02 năm 2010 có dạng ý kiến chấp nhận toàn bộ.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện 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 Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán 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 quan điểm 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 PHÚ HƯNG GIA** tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Ở đây chúng tôi không phủ nhận ý kiến chấp nhận toàn phần như trên, mà chỉ muốn lưu ý đến người đọc báo tài chính vấn đề sau:

Trong năm, Công ty thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu và giá vốn hợp đồng xây dựng theo điểm 22. b của Chuẩn mực kế toán số 15 - Hợp đồng xây dựng của Bộ Tài chính, và đã điều chỉnh hồi tố số liệu của năm 2009, cũng với việc điều chỉnh lại số liệu theo quyết toán với Cơ quan Thuế của các năm 2007, 2008. Chi tiết số liệu được trình bày ở phần thuyết minh Báo cáo tài chính, mục VIII.4.

TP. HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2011



KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Thị Hồng Uyên

Số chứng chỉ KTV: 0794/KTV

KIỂM TOÁN VIÊN

Đặng Nguyễn Lý Hằng

Số chứng chỉ KTV: 1169/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		631.035.369.584	449.438.344.089
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	46.225.180.141	11.295.601.336
1. Tiền	111		46.225.180.141	11.295.601.336
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn khác	122		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.02	98.737.869.195	60.908.619.797
1. Phải thu của khách hàng	131		65.356.976.783	42.532.256.812
2. Trả trước cho người bán	132		23.473.988.643	3.705.808.577
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	135		9.906.903.769	14.670.554.408
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.03	478.539.518.907	373.720.702.196
1. Hàng tồn kho	141		478.539.518.907	373.720.702.196
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.532.801.341	3.513.420.760
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	11.960.958
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	1.970.079
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.04	7.532.801.341	3.499.489.723

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		37.797.036.080	74.635.816.895
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		8.076.017.588	8.603.859.974
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.05	5.247.583.112	5.796.787.207
- Nguyên giá	222		8.043.368.756	8.032.518.829
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.795.785.644)	(2.235.731.622)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.06	2.828.434.476	2.807.072.767
- Nguyên giá	228		2.881.049.033	2.841.049.033
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(52.614.557)	(33.976.266)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III Bất động sản đầu tư	240	V.07	14.841.830.408	15.540.275.624
- Nguyên giá	241		16.929.844.566	16.929.844.566
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.088.014.158)	(1.389.568.942)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.08	1.400.000.000	49.640.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		1.400.000.000	49.640.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		13.479.188.084	851.681.297
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09	13.479.188.084	851.681.297
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		668.832.405.664	524.074.160.984

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		487.173.002.760	365.857.811.513
I. Nợ ngắn hạn	310		431.808.254.545	365.630.371.513
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10	296.587.016.044	62.800.000.000
2. Phải trả cho người bán	312		69.576.758.737	36.262.628.106
3. Người mua trả tiền trước	313		14.340.861.275	26.352.450.113
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	31.085.909.573	24.858.930.993
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.12	5.010.000.000	3.984.426.692
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.13	14.360.589.205	209.362.718.857
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		847.119.711	2.009.216.752
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330	V.14	55.364.748.215	227.440.000
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		26.052.769	227.440.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		3.845.518.114	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		51.493.177.332	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		181.659.402.904	158.216.349.471
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	181.659.402.904	158.216.349.471
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42.000.000.000	42.000.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		8.078.182.911	4.448.384.789
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		31.581.219.993	11.767.964.682
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		668.832.405.664	524.074.160.984

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
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)		3,300.00	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

TP. HCM, ngày 08 tháng 02 năm 2011

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phúc Long

Tổng Giám đốc



Lê Thùy Hương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI. 16	754.470.307.433	262.659.310.374
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI. 17	1.643.604.444	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI. 18	752.826.702.989	262.659.310.374
4. Giá vốn hàng bán	11	VI. 19	703.804.381.479	231.445.786.668
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		49.022.321.510	31.213.523.706
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.20	15.102.251.101	924.384.996
7. Chi phí tài chính	22	VI.21	620.273.621	38.315.856
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		603.568.621	-
8. Chi phí bán hàng	24		2.101.075.725	3.200.510.999
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11.693.686.812	7.519.175.180
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		49.709.536.453	21.379.906.667
11. Thu nhập khác	31		1.037.875.118	769.838.808
12. Chi phí khác	32		432.484.275	1.309.999.488
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		605.390.843	(540.160.680)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		50.314.927.296	20.839.745.987
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.22	12.715.755.740	5.485.393.159
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		37.599.171.556	15.354.352.828
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.23	3.760	1.535

TP. HCM, ngày 08 tháng 02 năm 2011

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phúc Long

Tổng Giám đốc



Lê Thùy Hương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		50.314.927.296	20.839.745.987
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1.846.688.620	1.622.254.697
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.102.251.101)	-
- Chi phí Lãi vay	06		603.568.621	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		37.662.933.436	22.462.000.684
3. vốn lưu động				
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(41.860.590.937)	(54.034.001.338)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(104.818.816.711)	10.326.041.874
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(109.343.745.675)	104.517.837.501
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(12.615.545.829)	79.782.742
- Tiền Lãi vay đã trả	13		(603.568.621)	(12.150.251.217)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(7.147.263.952)	(3.145.301.552)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	1.320.447.972
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4.725.150.164)	(1.202.412.861)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	20		(243.451.748.453)	68.174.143.805
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSCĐ khác	21		(769.110.796)	(1.292.233.736)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		909.090.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		39.878.400.000	33.920.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		15.102.251.101	-
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		55.120.631.214	32.627.766.264

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		296.587.016.044	5.968.599.700
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(62.800.000.000)	(91.761.851.801)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.526.320.000)	(10.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		223.260.696.044	(95.793.252.101)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		34.929.578.805	5.008.657.968
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		11.295.601.336	6.286.943.368
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		46.225.180.141	11.295.601.336

TP. HCM, ngày 08 tháng 02 năm 2011

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phúc Long

Tổng Giám đốc




Lê Thùy Hương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004 và được đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 24 tháng 11 năm 2008.

2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần

3. Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất và kinh doanh.

4. Ngành nghề kinh doanh:

- + Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
 - + Tư vấn xây dựng;
 - + Giám sát thi công;
 - + Sửa chữa nhà và trang trí nội thất;
 - + Sản xuất và mua bán hàng trang trí nội thất;
 - + Mua bán vật liệu xây dựng;
 - + Môi giới bất động sản;
 - + Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư;
 - + Mua bán và cho thuê nhà ở;
 - + Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng;
 - + Dịch vụ trông giữ xe;
 - + Cho thuê kho, bãi;
 - + Dịch vụ định giá, sản giao dịch bất động sản;
 - + Kinh doanh bất động sản;
 - + Mua bán thực phẩm, vải sợi, hàng may mặc, giày dép, túi xách, đồng hồ, mắt kính, mỹ phẩm, kim khí điện máy, điện lạnh, thủ công mỹ nghệ, công nghệ thực phẩm, thiết bị trường học, văn phòng phẩm, vật tư ngành ảnh, rau quả tươi sống, rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước, hàng điện tử gia dụng, hóa mỹ phẩm, đồ chơi trẻ em, đồ dùng cá nhân và gia đình, máy ôn áp, thiết bị điện gia dụng, hàng trang trí nội thất, thiết bị văn phòng, vàng, bạc, đá quý, thẻ internet, thẻ điện thoại;
 - + Đại lý ký gửi hàng hóa;
 - + Hoạt động thiết kế chuyên dụng (trừ thiết kế xây dựng). Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
5. Tổng số nhân viên đến cuối năm: 189 người.

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

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty 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 (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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 kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền.**

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 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.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VNĐ) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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. Đối với sản phẩm dở dang, giá gốc bao gồm chi phí phải trả: chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng... để có được quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá nhập trước - xuất trước.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCD):**4.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCD hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

4.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCD vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

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.

4.3 Phương pháp khấu hao TSCD

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCD như sau:

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>5 - 25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>3 - 10 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>6 - 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>3 - 5 năm</i>
<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>5 năm</i>
<i>Quyền sử dụng đất không có thời hạn nên không tính khấu hao.</i>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc

25 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư dài hạn khác: Là các khoản đầu tư như: trái phiếu, cổ phiếu, cho vay... hoặc các khoản vốn công ty đang đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chỉ nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi trên 1 năm. Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính:

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn tại công ty bao gồm: Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng cho các công trình có giá trị lớn (giàn giáo, máy móc, thiết bị ...), chi phí bảo hiểm và các chi phí khác... liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng trở lên.

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả: là chi phí xây lắp 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.

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

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả: Là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Nguồn vốn kinh doanh được hình thành từ số tiền mà các thành viên hay cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác:

+ **Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa số tiền thực tế thu được so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

+ Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty được thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận:

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác...

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định gồm tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ kế toán

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành theo luật thuế TNDN hiện hành được ghi nhận.

Chi phí 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, 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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2010	01/01/2010
Tiền	46.225.180.141	11.295.601.336
Tiền mặt	338.679.077	427.288.722
Tiền gửi ngân hàng	45.886.501.064	10.868.312.614
Cộng	46.225.180.141	11.295.601.336

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản phải thu ngắn hạn	31/12/2010	01/01/2010
Phải thu khách hàng		
Phải thu khách hàng trong nước	65.356.976.783	42.532.256.812
Cộng	65.356.976.783	42.532.256.812
Trả trước cho người bán		
Người bán trong nước	23.473.988.643	3.705.808.577
Cộng	23.473.988.643	3.705.808.577
Các khoản phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu khác	9.906.903.769	14.670.554.408
Cộng	9.906.903.769	14.670.554.408
Tổng cộng Các khoản phải thu ngắn hạn	98.737.869.195	60.908.619.797
(-) Dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Giá trị thuần Các khoản phải thu ngắn hạn	98.737.869.195	60.908.619.797
3. Hàng tồn kho	31/12/2010	01/01/2010
Chi phí SX, KD dở dang	466.060.238.608	373.490.100.955
Hàng hoá	12.479.280.299	230.601.241
Cộng giá gốc hàng tồn kho	478.539.518.907	373.720.702.196
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	478.539.518.907	373.720.702.196
+ Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ phải trả: 0 VND.		
+ Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: 0 VND.		
+ Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không.		
4. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2010	01/01/2010
Tài sản ngắn hạn khác	7.532.801.341	3.499.489.723
Tạm ứng	1.100.625.767	564.517.734
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.432.175.574	2.934.971.989
Cộng	7.532.801.341	3.499.489.723
5. Tài sản cố định hữu hình		
Xem thuyết minh tăng giảm TSCĐ hữu hình tại trang 29.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.772.506.033	68.543.000		2.841.049.033
Mua trong năm	-	40.000.000		40.000.000
Giảm khác	-	-		-
Thanh lý, nhượng bán	-	-		-
Số dư cuối năm	2.772.506.033	108.543.000	-	2.881.049.033
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	33.976.266		33.976.266
Khấu hao trong năm	-	18.638.291		18.638.291
Tăng khác	-	-		-
Thanh lý, nhượng bán	-	-		-
Số dư cuối năm	-	52.614.557	-	52.614.557
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.772.506.033	34.566.734	-	2.807.072.767
Số dư cuối năm	2.772.506.033	55.928.443	-	2.828.434.476

7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	16.929.844.566	-	-	16.929.844.566
Cơ sở hạ tầng	16.929.844.566			16.929.844.566
Giá trị hao mòn lũy kế	1.389.568.942	698.445.216	-	2.088.014.158
Cơ sở hạ tầng	1.389.568.942	698.445.216		2.088.014.158
Giá trị còn lại	15.540.275.624			14.841.830.408
Cơ sở hạ tầng	15.540.275.624			14.841.830.408

Bất động sản đầu tư là phần diện tích tầng trệt và tầng lửng của Tòa nhà Chung cư Botanic tại 312 Nguyễn Thượng Hiền, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2010		01/01/2010	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư dài hạn khác	-	1.400.000.000	-	49.640.000.000
Cty CP ĐT XD Triệu Hưng Gia	-	1.400.000.000	-	1.400.000.000
Cty CP ĐT Việt Liên Á Phú Hưng Gia (*)	-	-	-	48.240.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn				
Cộng	-	1.400.000.000	-	49.640.000.000

(*) Giảm do đã chuyển nhượng và thu hồi vốn góp.

9. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác

	31/12/2010	01/01/2010
Chi phí trả trước dài hạn	13.479.188.084	851.681.297
Chi phí dụng cụ sản xuất	13.161.607.175	851.681.297
Chi phí trả trước dài hạn khác	317.580.909	-
Cộng	13.479.188.084	851.681.297

10. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2010	01/01/2010
Vay ngắn hạn	296.587.016.044	62.800.000.000
Cộng	296.587.016.044	62.800.000.000

Thuyết minh các khoản vay ngắn hạn tại 31/12/2010:

Công ty CP Xây dựng Cotec (Coteccons) (a)	66.406.747.899
Bà Huỳnh Thị Bích Ngân (b)	230.180.268.145
Cộng	296.587.016.044

(a) Theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 01/07/2010, số tiền vay là 66.406.747.899 đồng. Thời hạn vay: 14 tháng kể từ 01/07/2010. Mục đích vay: vay góp vốn xây dựng chung cư Pavillon. Lãi suất vay cố định là 1,5%/ tháng. Lãi suất cho vay được thanh toán hàng tháng hoặc quý.

(b) Theo Hợp đồng vay vốn số 02/HĐVV ngày 30/11/2010, số tiền vay là 230.180.268.145 đồng. Thời hạn vay: từ 01/12/2010 đến 30/04/2011. Mục đích vay: vay góp vốn xây dựng chung cư Pavillon. Lãi suất vay cố định là 1,65%/ tháng. Lãi suất cho vay được thanh toán hàng tháng hoặc quý.

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2010	01/01/2010
Thuế giá trị gia tăng	3.071.151.066	2.980.105.831
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.447.316.950	21.878.825.162
Thuế thu nhập cá nhân	567.441.557	-
Cộng	31.085.909.573	24.858.930.993

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Chi phí phải trả	31/12/2010	01/01/2010
Trích trước chi phí giá vốn công trình	5.010.000.000	3.984.426.692
Cộng	5.010.000.000	3.984.426.692
13. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2010	01/01/2010
Bảo hiểm xã hội	70.215.192	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.804.552.100	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.485.821.913	209.362.718.857
Cộng	14.360.589.205	209.362.718.857
14. Nợ dài hạn	31/12/2010	01/01/2010
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	26.052.769	227.440.000
Dự phòng phải trả	3.845.518.114	-
Doanh thu chưa thực hiện	51.493.177.332	-
Cộng	55.364.748.215	227.440.000

15. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang số 30)****b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Tên thành viên	Tỷ lệ vốn góp	Vốn góp VNĐ	
Công ty CP Xây Dựng Cotec	20,16%	20.160.000.000	
Lê Thúy Hương	20,00%	20.000.000.000	
Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	14,94%	14.940.000.000	
Huỳnh Thị Bích Ngân	6,80%	6.800.000.000	
Trần Thu Hòa	6,20%	6.200.000.000	
Đặng Thị Thuần	3,00%	3.000.000.000	
Phan Huy Vinh	0,90%	900.000.000	
Các cổ đông khác	28,00%	28.000.000.000	
Tổng cộng	100,00%	100.000.000.000	
	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2010	01/01/2010
Vốn góp của Nhà nước		-	-
Vốn góp của các nhà đầu tư khác		100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ phiếu quỹ		-	-
Cộng		100.000.000.000	100.000.000.000

* Số lượng cổ phiếu quỹ: không.

* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2010	Năm 2009
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	10.526.320.000	10.000.000.000

d. Cổ phiếu	Năm 2010	Năm 2009
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2010	01/01/2010
Quỹ dự phòng tài chính	8.078.182.911	4.448.384.789
Cộng	8.078.182.911	4.448.384.789

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

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

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

16. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2010	Năm 2009
Doanh thu bán hàng	168.430.436.085	110.439.911.822
Doanh thu hợp đồng xây dựng	581.108.074.270	146.762.933.096
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.392.824.351	5.456.465.456
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	1.538.972.727	-
Cộng	754.470.307.433	262.659.310.374

17. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2010	Năm 2009
Giảm giá hàng bán	104.631.717	-
Hàng bán bị trả lại	1.538.972.727	-
Cộng	1.643.604.444	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2010	Năm 2009
18. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	168.325.804.368	110.439.911.822
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	581.108.074.270	146.762.933.096
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.392.824.351	5.456.465.456
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	-	-
Cộng	752.826.702.989	262.659.310.374
19. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	163.099.161.081	104.714.314.956
Giá vốn xây lắp	539.479.776.798	125.240.319.641
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.225.443.600	1.491.152.071
Cộng	703.804.381.479	231.445.786.668
20. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.799.131.895	224.178.118
Lãi từ chuyển nhượng dự án	13.284.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	19.119.206	206.878
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	700.000.000
Cộng	15.102.251.101	924.384.996
21. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	603.568.621	-
Chi phí tài chính khác	16.705.000	38.315.856
Cộng	620.273.621	38.315.856
22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50.314.927.296	20.839.745.987
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	548.095.664	1.101.826.850
- Các khoản điều chỉnh giảm	(44.571.514)	1.101.826.850
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	50.863.022.960	21.941.572.837
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.715.755.740	5.485.393.159
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	12.715.755.740	5.485.393.159
23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	37.599.171.556	15.354.352.828
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	37.599.171.556	15.354.352.828
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.760	1.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

24. Các khoản 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.

- a) Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- b) Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- c) 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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu/(Phải trả)
Cty CP Xây dựng Cotec	Công ty góp vốn	Phải thu về thi công xây dựng, bán vật liệu xây dựng	392.277.049.420	
		Nhận thanh toán tiền	397.592.131.577	28.534.308.549
		Phải trả tiền thuê thiết bị, thiết kế	4.780.723.684	
		Thanh toán tiền	30.967.383.389	
		Trả trước		16.869.695.669
		Vay góp vốn xây dựng chung cư Pavillon	-	(66.406.747.899)
		Cty CP Đầu Tư XD Uy Công ty liên quan Nam	Phải thu tiền bán VLXD	7.922.867.893
	Nhận thanh toán tiền	7.913.566.683		
	Phải thu		2.005.912.708	
	Mua vật tư	32.249.715.565		
	Thanh toán tiền vật tư	29.036.377.238		
	Phải trả		(3.213.338.327)	
Bà Huỳnh Thị Bích Ngân Thành viên HĐQT		Phải thu khác		3.099.095.247
		Lãi vay phải trả	3.597.372.039	(3.597.372.039)
		Vay góp vốn xây dựng chung cư Pavillon	96.729.491.982	(230.180.268.145)
		Phải thu khác	-	1.408.679.658
Bà Lê Thị Thủy Hương	Tổng Giám đốc	Phải thu khác	-	3.521.699.145

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 25

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Thông tin so sánh:

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của kỳ kế toán hiện hành theo Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính Việt Nam.

Khoản mục	Mã	BCTC Năm 2009 Ngày 31/12/2009	BCTC Năm 2010 Ngày 01/01/2010	Chênh lệch
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431	2.009.216.752	-	2.009.216.752
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	-	2.009.216.752	(2.009.216.752)

3. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.**4. Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót:****Áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và các sai sót:***** Ghi nhận doanh thu, giá vốn hợp đồng xây dựng**

Trong năm trước, Công ty ghi nhận doanh thu - giá vốn của hợp đồng xây dựng theo tiến độ hoàn thành của từng công trình mà công ty tự xác định. Năm 2010, Công ty Phú Hưng Gia thay đổi chính sách kế toán và áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu - giá vốn xây lắp theo khối lượng xây dựng hoàn thành được quyết toán với chủ đầu tư - theo quy định tại điểm (b) - Mục 22. của Chuẩn mực kế toán số 15 - Hợp đồng xây dựng của Bộ Tài chính.

*** Điều chỉnh số liệu theo Quyết toán thuế:**

Theo Biên bản quyết toán thuế năm 2007, 2008, giá trị Quyền sử dụng tương ứng với phần diện tích để lại của tòa nhà Botanic giảm 3.168.844.237 đ đồng thời giá vốn các căn hộ Botanic tăng lên một khoản tương ứng; và thay đổi tình hình số tiền phải nộp Ngân sách nhà nước trong các năm 2007, 2008, cụ thể:

Năm 2007, 2008:

Số tiền phải nộp thuế TNDN giảm: 952.946.107

Năm 2007, 2008:

Số tiền phạt chậm nộp do quyết toán lại thuế TNDN

1.309.999.288

Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với các khoản mục được nêu trên theo yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót. Theo yêu cầu của chuẩn mực này, các báo cáo tài chính của các năm trước cần được trình bày lại để phản ánh sự thay đổi của việc ghi nhận doanh thu, giá vốn và các thay đổi theo quyết toán thuế nêu trên.

a. Báo cáo tài chính trước điều chỉnh:**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	Năm 2009	Năm 2008
Doanh thu	275.241.572.067	95.056.347.716
Giá vốn hàng bán	242.726.858.029	80.350.076.120
Chi phí khác	200	4.270.601.081
Lợi nhuận kế toán trước thuế	23.450.935.607	5.969.367.163
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.485.393.159	1.957.765.572
Lợi nhuận kế toán sau thuế	17.965.542.448	4.011.601.591

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại 31/12/2009	Tại 31/12/2008
Phải thu của khách hàng	42.039.520.166	22.550.534
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	17.275.068.757	-
Hàng tồn kho	358.882.208.310	355.342.607.422
Nguyên giá TSCD vô hình	6.009.893.270	6.009.893.270
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	24.501.877.812	20.578.590.176
Chi phí phải trả	427.004.167	1.048.000.000
Phải trả theo hợp đồng xây dựng	4.200.070.417	-
Lợi nhuận chưa phân phối	16.595.052.432	8.780.075.008

b. Ảnh hưởng của việc thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh theo quyết toán thuế, số liệu báo cáo của năm 2008, 2009 thay đổi như sau:

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh:	Năm 2009	Năm 2008
+ Doanh thu tăng/(giảm)	(12.582.261.693)	-
+ Giá vốn tăng/(giảm)	(11.281.071.361)	3.168.844.237
+ Chi phí khác tăng/(giảm)	1.309.999.288	-
+ Lợi nhuận kế toán trước thuế tăng/(giảm)	(2.611.189.620)	(3.168.844.237)
+ Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm	-	(952.946.107)
+ Lợi nhuận kế toán sau thuế giảm	(2.611.189.619)	(2.215.898.130)

Bảng Cân đối kế toán

+ Phải thu khách hàng tăng	492.736.646	-
+ Phải thu theo tiến độ HĐ xây dựng giảm	(17.275.068.757)	-
+ Hàng tồn kho tăng	14.838.493.886	-
+ Nguyên giá TSCD vô hình tăng/(giảm)	(3.168.844.237)	(3.168.844.237)
+ Thuế và các khoản nộp NN tăng/(giảm)	357.053.181	(952.946.107)
+ Chi phí phải trả tăng	3.557.422.525	-
+ Phải trả theo HĐ xây dựng giảm	(4.200.070.417)	-
+ Lợi nhuận chưa phân phối giảm	(2.611.189.619)	(2.215.898.130)

c. Số liệu Báo cáo tài chính sau điều chỉnh:**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	Năm 2009	Năm 2008
Doanh thu	262.659.310.374	95.056.347.716
Giá vốn hàng bán	231.445.786.668	83.518.920.357
Chi phí khác	1.309.999.488	4.270.601.081
Lợi nhuận kế toán trước thuế	20.839.745.987	2.800.522.926
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.485.393.159	1.004.819.465
Lợi nhuận kế toán sau thuế	15.354.352.828	1.795.703.461

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại 31/12/2009	Tại 31/12/2008
Phải thu của khách hàng	42.532.256.812	22.550.534
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-
Hàng tồn kho	373.720.702.196	355.342.607.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên giá TSCĐ vô hình	2.841.049.033	2.841.049.033
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	24.858.930.993	19.625.644.069
Chi phí phải trả	3.984.426.692	1.048.000.000
Phải trả theo hợp đồng xây dựng	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	11.767.964.682	6.564.176.878

5. Những thông tin khác

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh của đơn vị:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2010	31/12/2009
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	%	94,35%	85,76%
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	5,65%	14,24%
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	72,84%	69,81%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	27,16%	30,19%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,37	1,43
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,30	1,23
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,09	0,03
Tỷ suất sinh lời			
		Năm 2010	Năm 2009
Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	6,68%	7,93%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế doanh thu	%	4,99%	5,85%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	5,62%	2,93%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn	%	20,70%	9,70%

TP. HCM, ngày 08 tháng 02 năm 2011

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phúc Long



Lê Thùy Hương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.417.276.718	490.760.900	3.499.005.706	1.512.975.505	112.500.000	8.032.518.829
Mua trong năm	-	802.167.762	-	208.869.451	-	1.011.037.213
BT XD CB h. thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	16.783.000	24.621.000	41.404.000
Chuyển sang BDS	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.000.187.286	-	-	1.000.187.286
Giảm khác	-	16.783.000	-	24.621.000	-	41.404.000
Số dư cuối năm	2.417.276.718	1.276.145.662	2.498.818.420	1.714.006.956	137.121.000	8.043.388.756
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	203.507.733	19.801.032	1.222.347.295	790.075.562	-	2.235.731.622
Khấu hao trong năm	96.691.068	169.197.212	506.350.228	326.233.035	31.113.370	1.129.605.113
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BDS	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	569.551.091	-	-	569.551.091
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	300.198.801	188.998.244	1.159.146.432	1.116.328.597	31.113.370	2.764.672.074
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	2.213.768.985	470.959.868	2.276.658.411	722.899.943	112.500.000	5.796.787.207
Số dư cuối năm	2.117.077.917	1.087.147.418	1.339.671.988	597.678.359	106.007.430	5.247.583.112

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 124.280.860 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VND.

* 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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khóa mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	42.000.000.000	4.448.384.789	6.564.176.878	153.012.561.667
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	15.354.352.828	15.354.352.828
Chia cổ tức	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Chi khác	-	-	-	(150.565.024)	(150.565.024)
Số dư cuối năm trước	100.000.000.000	42.000.000.000	4.448.384.789	11.767.964.682	158.216.349.471
Số dư đầu năm nay	100.000.000.000	42.000.000.000	4.448.384.789	11.767.964.682	158.216.349.471
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	37.599.171.556	37.599.171.556
Chia cổ tức	-	-	-	(10.526.320.000)	(10.526.320.000)
Tăng do trích quỹ	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	3.629.798.122	-	3.629.798.122
Điều chỉnh giảm khác	-	-	-	(7.259.596.245)	(7.259.596.245)
Số dư cuối năm nay	100.000.000.000	42.000.000.000	8.078.182.911	31.581.219.993	181.659.402.904