

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các báo cáo tài chính đã được kiểm toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 31

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số

4103002611 (điều chỉnh lần 1)
4103002611 (điều chỉnh lần 2)
4103002611 (điều chỉnh lần 3)
4103002611 (điều chỉnh lần 4)
4103002611 (điều chỉnh lần 5)
4103002611 (điều chỉnh lần 6)
4103002611 (điều chỉnh lần 7)
0303443233 (điều chỉnh lần 8)

Ngày

ngày 10 tháng 1 năm 2005
ngày 24 tháng 8 năm 2006
ngày 24 tháng 10 năm 2006
ngày 5 tháng 6 năm 2007
ngày 20 tháng 8 năm 2007
ngày 5 tháng 1 năm 2008
ngày 22 tháng 5 năm 2009
ngày 7 tháng 9 năm 2009

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng, lắp đặt các thiết bị và trang trí nội thất.

Công ty có trụ sở chính tại số 194/2 đường Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

		VNĐ
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế	228.099.912.734	144.187.594.522
Cổ tức trả bằng tiền trong năm	(18.000.000.000)	(28.800.000.000)
Cổ tức trả bằng cổ phiếu trong năm	(60.000.000.000)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào cuối năm	214.514.126.821	96.630.809.483

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên
Ông Trần Quang Quân	Thành viên
Ông Lê Huy Phương	Thành viên
Bà Hà Tiểu Anh	Thành viên

CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Vào ngày 9 tháng 12 năm 2009, Công ty được chấp thuận niêm yết 18.450.000 cổ phiếu phổ thông trên Sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoại trừ sự kiện được đề cập trong Thuyết minh số 29 của Thuyết minh các báo cáo tài chính, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- Lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo tài chính này, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trong báo cáo kiểm toán độc lập, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào 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 Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Thay mặt Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Bá Dương
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 15 tháng 3 năm 2010

Số tham chiếu: 60813343/14093513

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính") được trình bày từ trang 4 đến trang 31. Các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo kiểm toán ngày 12 tháng 3 năm 2009 đưa ra ý kiến ngoại trừ về việc lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty đã ghi nhận chi phí dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn của năm 2008 với số tiền là 10.564.881.497 đồng Việt Nam đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A trong kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 mà, theo ý kiến của chúng tôi, là chưa phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót" về việc điều chỉnh các sai sót trọng yếu liên quan đến các năm trước. Nếu chi phí dự phòng trên được ghi nhận vào năm 2008, thì chi phí tài chính cho năm 2009 sẽ giảm 10.564.881.497 đồng Việt Nam, lợi nhuận thuần cho năm 2009 sẽ tăng một khoản tiền tương ứng và thu nhập trên mỗi cổ phiếu sẽ tăng 580 đồng Việt Nam.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào 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 các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: N.0868/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 15 tháng 3 năm 2010

Lê Quang Minh
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: 0426/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2009

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.159.727.087.062	758.853.274.358
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	369.037.642.295	361.909.341.321
111	1. Tiền		369.037.642.295	232.618.843.230
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	129.290.498.091
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	170.309.000.000	77.637.652.101
121	1. Đầu tư ngắn hạn		172.616.192.450	81.209.444.551
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(2.307.192.450)	(3.571.792.450)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		307.943.749.557	154.408.369.504
131	1. Phải thu khách hàng	6	280.059.300.317	131.543.311.915
132	2. Trả trước cho người bán		12.414.985.260	20.311.488.016
135	3. Các khoản phải thu khác	7	15.469.463.980	2.553.569.573
140	IV. Hàng tồn kho	8	267.786.174.908	149.511.515.404
141	3. Hàng tồn kho		267.786.174.908	149.511.515.404
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		44.650.520.302	15.386.396.028
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		295.776.000	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác	9	44.354.744.302	15.386.396.028
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		612.212.413.745	397.225.441.828
220	I. Tài sản cố định		157.009.126.003	65.121.986.008
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	94.728.157.083	41.615.138.713
222	Nguyên giá		127.943.391.040	61.422.850.580
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.215.233.957)	(19.807.711.867)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	17.003.364.575	17.358.044.708
228	Nguyên giá		17.992.035.712	18.074.730.745
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(988.671.137)	(716.686.037)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	45.277.604.345	6.148.802.587
240	II. Bất động sản đầu tư	13	64.662.555.400	64.662.555.400
241	1. Nguyên giá		64.662.555.400	64.662.555.400
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	325.460.561.308	254.020.747.899
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	208.692.000.000	124.140.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	137.880.747.899	129.880.747.899
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(21.112.186.591)	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		65.080.171.034	13.420.152.521
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	59.716.761.949	13.101.952.521
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	5.078.833.085	-
268	3. Tài sản dài hạn khác		284.576.000	318.200.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.771.939.500.807	1.156.078.716.186

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2009

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		674.244.282.855	259.995.310.846
310	I. Nợ ngắn hạn		671.288.129.274	259.948.521.182
312	1. Phải trả người bán	16	204.787.000.547	56.655.708.690
313	2. Người mua trả tiền trước	17	276.374.192.864	93.843.576.619
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	59.903.409.267	33.471.866.510
316	4. Chi phí phải trả	19	44.984.686.205	27.883.489.778
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	73.770.245.879	43.684.320.657
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn		11.468.594.512	4.409.558.928
330	II. Nợ dài hạn		2.956.153.581	46.789.664
336	1. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		2.956.153.581	46.789.664
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21.1	1.097.695.217.952	896.083.405.340
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.101.159.427.448	881.402.285.399
411	1. Vốn cổ phần	21.2	184.500.000.000	120.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		569.700.000.000	565.200.000.000
416	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		664.444.985	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		109.670.678.158	84.670.678.158
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		22.110.177.484	14.900.797.758
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		214.514.126.821	96.630.809.483
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		(3.464.209.496)	14.681.119.941
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(3.464.209.496)	14.681.119.941
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.771.939.500.807	1.156.078.716.186

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	521	533
- Euro (EUR)	499	509

Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.1	1.962.328.197.802	1.823.189.206.312
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	22.1	1.962.328.197.802	1.823.189.206.312
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp		(1.691.643.004.702)	(1.656.423.673.775)
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		270.685.193.100	166.765.532.537
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	48.537.745.746	35.618.880.438
22	7. Chi phí tài chính	23	(20.771.969.253)	(4.117.925.994)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(80.722.262)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(37.146.394.811)	(33.889.962.467)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		261.304.574.782	164.376.524.514
31	11. Thu nhập khác	24	4.217.562.126	3.124.554.703
32	12. Chi phí khác	24	(281.612.521)	(98.390.849)
40	13. Lợi nhuận khác	24	3.935.949.605	3.026.163.854
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		265.240.524.387	167.402.688.368
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(42.219.444.738)	(23.215.093.846)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	5.078.833.085	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		228.099.912.734	144.187.594.522
80	18. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	27	12.516	8.010

Kế toán trưởng
Hà Tiểu Anh

Tổng Giám đốc
Nguyễn Bá Dương

Ngày 15 tháng 3 năm 2010



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

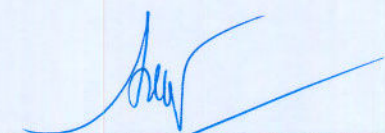
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		265.240.524.387	167.402.688.368
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11	15.009.918.032	9.939.592.480
03	Các khoản dự phòng		19.847.586.591	3.571.792.450
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	(2.631.341)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(48.491.372.264)	(35.606.947.830)
06	Chi phí lãi vay		-	80.722.262
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		251.606.656.746	145.385.216.389
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(168.748.070.437)	13.812.285.589
10	Tăng hàng tồn kho		(118.274.659.504)	(49.035.534.592)
11	Tăng các khoản phải trả		371.485.557.695	93.766.922.319
12	Tăng chi phí trả trước		(46.910.585.428)	(12.121.681.597)
13	Tiền lãi vay đã trả		-	(80.722.262)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(17.679.188.178)	(26.518.577.287)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(18.152.545.107)	(18.407.621.853)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		253.327.165.787	146.800.286.706
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(106.487.860.273)	(44.187.691.105)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(99.406.747.899)	(79.550.192.450)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(66.738.040.000)	(20.402.400.000)
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		35.433.783.359	35.616.249.097
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(237.198.864.813)	(108.524.034.458)

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	9.000.000.000	-
37	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	21.1	(18.000.000.000)	(28.800.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(9.000.000.000)	(28.800.000.000)
50	Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		7.128.300.974	9.476.252.248
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	4	361.909.341.321	352.430.457.732
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	2.631.341
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	369.037.642.295	361.909.341.321



Kế toán trưởng
Hà Tiểu Anh



Tổng Giám đốc
Nguyễn Bá Dương

Ngày 15 tháng 3 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng, lắp đặt các thiết bị và trang trí nội thất.

Công ty có trụ sở chính tại 194/2 đường Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là: 594 (31 tháng 12 năm 2008: 320).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("VAS") do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ, và các thuyết minh được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính của Công ty trong tương lai.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính năm 2009 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty đã áp dụng Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá. Thông tư 201 khác biệt so với các chính sách kế toán hiện hành đã được áp dụng trong các năm trước theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10") đã được Công ty áp dụng trong các năm tài chính trước liên quan đến việc ghi nhận chênh lệch do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

Nghiệp vụ	VAS 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.	-Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. -Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Thông tư 201 được áp dụng phi hồi tố từ năm 2009 do không có quy định cụ thể về việc áp dụng hồi tố trong thông tư này. Tuy nhiên, nếu Công ty tiếp tục áp dụng VAS 10 thì cũng không làm ảnh hưởng trọng yếu đến các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc dưới 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.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Sản phẩm dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí liên quan đến công trình theo phương pháp thực tế đích danh.

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà xưởng và vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Thương hiệu	5 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.9 Đầu tư ngắn hạn

Các khoản đầu tư ngắn hạn được trình bày theo giá gốc trừ dự phòng (nếu có). Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khi giá gốc cao hơn giá thị trường tại thời điểm cuối năm tài chính.

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi 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 trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng Thông tư 201 về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ từ năm 2009.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính trừ trường hợp các khoản chênh lệch này được vốn hóa như được trình bày trong đoạn dưới đây.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản tài sản, công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.

3.16 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập các quỹ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích từ lợi nhuận thuần của Công ty đề xuất bởi Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được thiết lập nhằm giúp công ty xử lý những rủi ro hoặc tổn thất từ hoạt động kinh doanh, hoặc chuẩn bị cho những mất mát hoặc thiệt hại ngoài dự kiến vì những lý do và ảnh hưởng khách quan như hỏa hoạn, mất ổn định về kinh tế tài chính của quốc gia hoặc lãnh thổ khác.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ phát triển doanh nghiệp được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này sử dụng để mở rộng doanh nghiệp hoặc đầu tư.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.638.346.473	197.219.153
Tiền gửi ngân hàng	367.399.295.822	232.421.624.077
Các khoản tương đương tiền	-	129.290.498.091
TỔNG CỘNG	369.037.642.295	361.909.341.321

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	7.616.192.450	7.616.192.450
Đầu tư ngắn hạn khác	165.000.000.000	73.593.252.101
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(2.307.192.450)	(3.571.792.450)
TỔNG CỘNG	170.309.000.000	77.637.652.101

Đầu tư ngắn hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ ba (3) tháng trở lên tại các ngân hàng thương mại.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	273.712.267.952	125.371.116.772
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	6.347.032.365	6.172.195.143
TỔNG CỘNG	280.059.300.317	131.543.311.915

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	11.858.987.246	1.811.605.287
Tiền lãi	3.502.171.232	491.964.286
Phải thu khác	108.305.502	250.000.000
TỔNG CỘNG	15.469.463.980	2.553.569.573

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây dựng chưa hoàn thành. Chi tiết như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Kenton	78.031.382.018	-
Carina Plaza	36.480.228.095	-
Hyatt Regency Đà Nẵng Resort & Spa	25.546.619.016	-
Diamond Island	23.629.939.494	-
Tòa nhà chung cư 381 Bến Chương Dương	17.763.601.780	-
Khách sạn Quê Hương 6	14.421.196.160	2.010.148.245
Cao ốc văn phòng Satra	13.693.764.305	-
Nha Trang Plaza	10.635.275.707	-
Dự án Agrex Saigon	9.093.667.040	-
Everich	8.830.479.581	21.738.204.001
Centre Point	-	30.487.213.244
Hoàn Cầu Plaza	-	28.200.673.650
River Garden	-	13.600.714.312
Khách sạn Đảo Xanh	-	17.881.127.392
Công trình khác	29.660.021.712	35.593.434.560
TỔNG CỘNG	267.786.174.908	149.511.515.404

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ	37.790.322.695	12.393.947.038
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	6.564.421.607	2.992.448.990
TỔNG CỘNG	44.354.744.302	15.386.396.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	1.124.079.348	50.735.281.975	6.551.564.296	3.011.924.961	61.422.850.580
Mua mới	1.029.358.000	59.031.242.460	89.165.000	2.931.708.250	63.081.473.710
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.469.477.592	-	-	-	4.469.477.592
Thanh lý, nhượng bán	-	(741.360.142)	-	(289.050.700)	(1.030.410.842)
Số cuối năm	<u>6.622.914.940</u>	<u>109.025.164.293</u>	<u>6.640.729.296</u>	<u>5.654.582.511</u>	<u>127.943.391.040</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	(468.366.390)	(16.371.716.368)	(2.091.235.990)	(876.393.119)	(19.807.711.867)
Khấu hao trong năm	(602.473.454)	(11.781.660.368)	(982.290.480)	(1.071.508.630)	(14.437.932.932)
Thanh lý, nhượng bán	-	741.360.142	-	289.050.700	1.030.410.842
Số cuối năm	<u>(1.070.839.844)</u>	<u>(27.412.016.594)</u>	<u>(3.073.526.470)</u>	<u>(1.658.851.049)</u>	<u>(33.215.233.957)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>655.712.958</u>	<u>34.363.565.607</u>	<u>4.460.328.306</u>	<u>2.135.531.842</u>	<u>41.615.138.713</u>
Số cuối năm	<u>5.552.075.096</u>	<u>81.613.147.699</u>	<u>3.567.202.826</u>	<u>3.995.731.462</u>	<u>94.728.157.083</u>
<i>Trong đó</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	925.800.772	14.563.107	940.363.879

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ				
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>Thương hiệu</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	17.292.537.184	452.193.561	30.000.000	300.000.000	18.074.730.745
Mua mới	-	-	217.304.967	-	217.304.967
Thanh lý	-	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Số cuối năm	<u>17.292.537.184</u>	<u>452.193.561</u>	<u>247.304.967</u>	<u>-</u>	<u>17.992.035.712</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	(374.714.714)	(62.804.660)	(9.166.663)	(270.000.000)	(716.686.037)
Khấu hao trong năm	(352.908.924)	(150.731.184)	(38.344.992)	(30.000.000)	(571.985.100)
Thanh lý	-	-	-	300.000.000	300.000.000
Số cuối năm	<u>(727.623.638)</u>	<u>(213.535.844)</u>	<u>(47.511.655)</u>	<u>-</u>	<u>(988.671.137)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>16.917.822.470</u>	<u>389.388.901</u>	<u>20.833.337</u>	<u>30.000.000</u>	<u>17.358.044.708</u>
Số cuối năm	<u>16.564.913.546</u>	<u>238.657.717</u>	<u>199.793.312</u>	<u>-</u>	<u>17.003.364.575</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Văn phòng Công ty (Cotecons Plaza)	43.711.458.920	3.874.614.099
Nhà kho Bình Dương	1.566.145.425	2.274.188.488
TỔNG CỘNG	45.277.604.345	6.148.802.587

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quyền sử dụng đất	64.662.555.400	64.662.555.400
TỔNG CỘNG	64.662.555.400	64.662.555.400

Đây là chi phí mua các Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định của các lô đất tại số 109/8A, 236/2 và 236/6 đường Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty có kế hoạch xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2009. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty tin rằng giá trị đánh giá lại sẽ cao hơn so với giá trị ghi sổ của những tài sản này.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	208.692.000.000	124.140.000.000
Đầu tư dài hạn khác	137.880.747.899	129.880.747.899
Đầu tư cổ phiếu	36.002.000.000	36.002.000.000
Khác	101.878.747.899	93.878.747.899
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(21.112.186.591)	-
Các công ty liên kết	(912.186.591)	-
Đầu tư cổ phiếu dài hạn	(20.200.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	325.460.561.308	254.020.747.899

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 như sau:

	Năm nay		Năm trước	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia	37.00	131.052.000.000	20.00	53.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	20.16	20.160.000.000	20.16	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	18.00	18.000.000.000	13.00	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông	25.00	17.000.000.000	25.00	17.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	39.00	11.620.000.000	34.00	9.520.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia	30.00	6.000.000.000	30.00	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	26.13	4.860.000.000	27.00	4.860.000.000
TỔNG CỘNG		208.692.000.000		124.140.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Liên Á – Phú Hưng Gia (“Việt Liên Á”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006721 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 5 năm 2007. Hoạt động chính của Việt Liên Á là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (“Phú Hưng Gia”) là công ty cổ phần 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 2005. Hoạt động chính của Phú Hưng Gia là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quảng Trọng (“Quảng Trọng”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 49030000474 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007. Hoạt động chính của Quảng Trọng là mua bán nguyên liệu, thiết bị ngành dầu khí.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông (“An Phố Đông”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103008340 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 11 năm 2007. Hoạt động chính của An Phố Đông là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng, công nghiệp và quản lý dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia (“Triệu Hưng Gia”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009051 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 1 năm 2008. Hoạt động chính của Triệu Hưng Gia là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An ("Phú Gia An") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006924 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 6 năm 2007. Hoạt động chính của Phú Gia An là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Uy Nam") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006. Hoạt động chính của Uy Nam là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

14.2 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Đầu tư vào Công ty cổ phần</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Gia Phát	10.800.000.000	10.800.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp số 5	202.000.000	202.000.000
<i>Cho vay</i>		
Công ty Cổ phần Vitaly	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Gia An (Thuyết minh số 26)	30.472.000.000	27.472.000.000
<i>Góp vốn dự án</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (Thuyết minh số 26)	66.406.747.899	66.406.747.899
TỔNG CỘNG	137.880.747.899	129.880.747.899

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	59.716.761.949	13.101.952.521
TỔNG CỘNG	59.716.761.949	13.101.952.521

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	20.586.683.382	5.542.115.956
Bên thứ ba	184.200.317.165	51.113.592.734
TỔNG CỘNG	204.787.000.547	56.655.708.690

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước cho các công trình	87.306.631.932	64.465.566.989
Doanh thu chưa thực hiện	189.067.560.932	29.378.009.630
TỔNG CỘNG	276.374.192.864	93.843.576.619

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	24.061.034.945	20.889.718.804
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	33.426.821.107	8.886.564.547
Thuế thu nhập cá nhân	2.415.553.215	3.695.583.159
TỔNG CỘNG	59.903.409.267	33.471.866.510

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình xây dựng	44.529.455.805	27.883.489.778
Khác	455.230.400	-
TỔNG CỘNG	44.984.686.205	27.883.489.778

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội xây dựng	24.819.124.344	43.276.399.789
Phải trả khác	48.951.121.535	407.920.868
TỔNG CỘNG	73.770.245.879	43.684.320.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

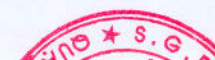
21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước								
Số dư đầu năm	120.000.000.000	565.200.000.000	-	518.147.275	8.631.577.078	10.765.854.937	93.987.853.381	799.103.432.671
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	144.187.594.522	144.187.594.522
Trích lập các quỹ	-	-	-	84.152.530.883	6.269.220.680	21.620.923.508	(112.042.675.071)	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(17.705.658.504)	-	(17.705.658.504)
Cổ tức	-	-	-	-	-	-	(28.800.000.000)	(28.800.000.000)
Khác	-	-	-	-	-	-	(701.963.349)	(701.963.349)
Số dư cuối năm	120.000.000.000	565.200.000.000	-	84.670.678.158	14.900.797.758	14.681.119.941	96.630.809.483	896.083.405.340
Năm nay								
Số dư đầu năm	120.000.000.000	565.200.000.000	-	84.670.678.158	14.900.797.758	14.681.119.941	96.630.809.483	896.083.405.340
Phát hành cổ phiếu	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	-	-	-	9.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	228.099.912.734	228.099.912.734
Trích lập các quỹ	-	-	-	25.000.000.000	7.209.379.726	7.215.670	(32.216.595.396)	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(18.152.545.107)	-	(18.152.545.107)
Cổ tức	60.000.000.000	-	-	-	-	-	(78.000.000.000)	(18.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	664.444.985	-	-	-	-	664.444.985
Số dư cuối năm	184.500.000.000	569.700.000.000	664.444.985	109.670.678.158	22.110.177.484	(3.464.209.496)	214.514.126.821	1.097.695.217.952

Trong năm, Công ty đã phát hành 6.450.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 184.500.000.000 VNĐ và đã được chấp nhận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303443233 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2009.



Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	18.450.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	18.450.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	18.450.000	12.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.450.000	12.000.000
Cổ phiếu phổ thông	18.450.000	12.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu từ cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
		VND
Doanh thu được ghi nhận trong năm của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	472.831.328.819	300.609.322.661
Doanh thu được ghi nhận trong năm của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	1.489.496.868.983	1.522.579.883.651
TỔNG CỘNG	1.962.328.197.802	1.823.189.206.312

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
		VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	35.214.715.305	31.625.156.522
Lãi cho vay	10.617.381.959	2.152.892.575
Cổ tức được chia	2.659.275.000	1.838.200.000
Khác	46.373.482	2.631.341
TỔNG CỘNG	48.537.745.746	35.618.880.438

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
		VND
Lãi tiền vay	-	80.722.262
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	20.771.969.253	3.571.792.450
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	465.411.282
TỔNG CỘNG	20.771.969.253	4.117.925.994

Dự phòng giảm giá khoản các khoản đầu tư dài hạn trên bao gồm 10.564.881.497 VNĐ là khoản dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A của năm 2008.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.387.231.937	1.554.627.245
Khác	1.830.330.189	1.569.927.458
	4.217.562.126	3.124.554.703
Chi phí khác		
Khác	(281.612.521)	(98.390.849)
	(281.612.521)	(98.390.849)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.935.949.605	3.026.163.854

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 25 % thu nhập chịu thuế.

Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong 3 năm tiếp theo. Năm 2005 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(41.907.292.024)	(23.215.093.846)
Trích thiếu thuế TNDN năm trước	(312.152.714)	-
TỔNG CỘNG	(42.219.444.738)	(23.215.093.846)

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

25.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Bảng đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	Năm nay		Tổng	VND Năm trước
	Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Các hoạt động khác		
Lợi nhuận thuần trước thuế	261.304.574.782	3.935.949.605	265.240.524.387	167.402.688.368
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.909.363.917	-	2.909.363.917	-
Chi phí không được khấu trừ	962.033.534	-	962.033.534	257.610.530
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(1.264.600.000)	1.264.600.000	-	-
Chi phí khác	-	241.244.663	241.244.663	-
Thu nhập lãi tiền gửi, cho vay	(45.878.470.746)	45.878.470.746	-	-
Cổ tức từ các công ty liên kết	(2.659.275.000)	-	(2.659.275.000)	(1.838.200.000)
Doanh thu tính thuế năm trước	(1.642.844.021)	-	(1.642.844.021)	-
Giá vốn liên quan đến doanh thu năm trước	1.527.844.940	-	1.527.844.940	-
Thu nhập chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	17.359.178.759	-	17.359.178.759	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	232.617.806.165	51.320.265.014	283.938.071.179	165.822.098.898
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	58.154.451.541	12.830.066.254	70.984.517.795	46.430.187.691
Thuế TNDN được giảm	(29.077.225.771)	-	(29.077.225.771)	(23.215.093.846)
Thuế TNDN phải trả năm nay			41.907.292.024	23.215.093.845
Thuế TNDN phải trả đầu năm			8.886.564.547	12.190.047.988
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước			312.152.714	-
Thuế TNDN đã trả trong năm			(17.679.188.178)	(26.518.577.286)
Thuế TNDN phải trả cuối năm			33.426.821.107	8.886.564.547

2025 RELEASE UNDER E.O. 14176

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

			VNĐ	
	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Doanh thu chưa thực hiện	4.339.794.690	-	4.339.794.690	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	739.038.395	-	739.038.395	-
	5.078.833.085	-		
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			5.078.833.085	-

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Giá trị	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	104.131.977.507	
		Mua nguyên vật liệu	106.999.150.697	
		Cổ tức được chia	2.016.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	139.788.987.136	
		Cổ tức được chia	486.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Góp vốn	77.452.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Góp vốn	2.100.000.000	
		Cho vay	3.000.000.000	

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VNĐ

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Thu tiền thi công, cho thuê, bảo trì, vận chuyển thiết bị	6.136.971.371
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Thu tiền thuê, bảo trì, vận chuyển thiết bị	210.060.994
			6.347.032.365
Các khoản phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay	8.678.994.581
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Lãi cho vay	3.179.992.665
			11.858.987.246
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Góp vốn dự án	66.406.747.899
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Cho vay	30.472.000.000
			96.878.747.899
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	(9.092.262.786)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	(11.944.420.596)
			(20.586.683.382)

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước (*)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	228.099.912.734	144.187.594.522
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	18.225.000	18.000.000
Lãi trên mỗi cổ phiếu (VNĐ) (Mệnh giá 10.000VNĐ/cổ phiếu)	12.516	8.010

Công ty không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính.

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2008 đã được điều chỉnh tăng 6.000.000 cổ phiếu để phản ánh số cổ phiếu phát hành trong năm 2009 từ lợi nhuận để lại.

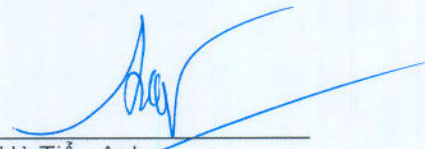
28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

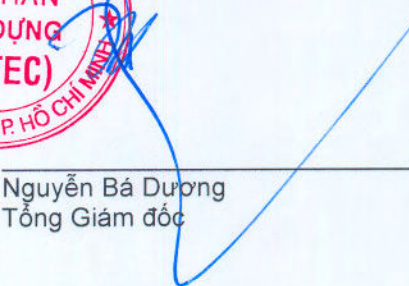
Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dưới 1 năm	1.578.808.000	1.230.120.000
Từ 1 đến 5 năm	-	-
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	1.578.808.000	1.230.120.000

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngày 20 tháng 1 năm 2010, Công ty đã niêm yết 18.450.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty trên Sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.


Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng


Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh Ngày

15 tháng 3 năm 2010