

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2008**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

AISC

ALL COMPANY WITH BUSINESS

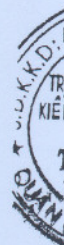
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2008**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Thuyết minh các báo cáo tài chính	12 - 29



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình bản báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty") cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008.

1. CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 41030026111 ngày 24 tháng 08 năm 2004 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Tp.HCM cấp, thay đổi lần thứ 06 ngày 05 tháng 01 năm 2008.

Trụ sở hoạt động của Công ty : 34 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM

Hình thức hoạt động : Công ty cổ phần

Hoạt động chính của Công ty :

Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa công trình dân dụng - công nghiệp - công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi. Lắp đặt đường dây, trạm biến áp và thiết bị công nghiệp. Lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh. Xây dựng các công trình cấp thoát nước, xử lý môi trường. Tư vấn đầu tư. Quản lý dự án các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp. Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất. Sản xuất, mua bán máy móc, thiết bị xây dựng. Chế tạo sản xuất, mua bán kết cấu xây dựng. Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).

Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa - quốc tế. Kinh doanh khách sạn (không tại thành phố Hồ Chí Minh). Mua bán vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng (trừ tái chế phế thải kim loại, xi măng điện). Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình.

Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Thiết kế cấp nhiệt thông hơi thông gió, điều hòa không khí, công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế phần cơ điện công trình.

2. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Ông Trần Quang Tuấn	: Trưởng Ban kiểm soát
Ông Lê Miên Thụy	: Thành viên
Bà Huỳnh Hồng Mai	: Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Bá Dương : Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Sỹ Công : Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Quân : Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Huy Vĩnh : Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Bà Hà Tiểu Anh : Kế toán trưởng

3. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NIÊN ĐỘ 2008

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

- Tổng doanh thu: 1.861.932.641.453 VNĐ
- Tổng chi phí: 1.694.529.953.085 VNĐ
- Lãi trước thuế: 167.402.688.368 VNĐ

4. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN KHÁC

- Vốn góp

Vốn điều lệ của Công ty	120.000.000.000 VNĐ
Vốn thực góp đến thời điểm 31/12/2008	120.000.000.000 VNĐ
Đạt tỉ lệ góp so với vốn điều lệ	100%

5. KIỂM TOÁN VIÊN ĐỘC LẬP

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP. HCM (AISC) được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec.

6. CAM KẾT CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý các Báo cáo tài chính của Công ty cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau:

- Trước khi các báo cáo tài chính của Công ty được lập, Ban Tổng Giám đốc đã tiến hành những bước cần thiết để đảm bảo rằng giá trị sổ sách của bất kỳ tài sản lưu động nào của Công ty đã được xác định phù hợp với giá trị thực tế của tài sản vào thời điểm kết thúc niên độ.
- Không có bất kỳ sự kiện hay trường hợp bất thường nào xảy ra kể từ ngày kết thúc niên độ đến thời điểm lập báo cáo này có thể dẫn đến sự hiểu nhầm về các số liệu trình bày trong các báo cáo tài chính của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

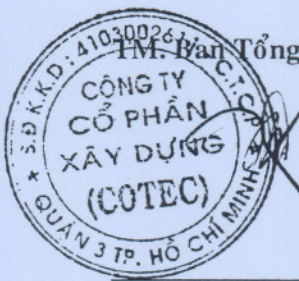
Cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

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

7. XÁC NHẬN

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và 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 niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008.

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



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Tp.HCM, ngày 16 tháng 03 năm 2009



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC

Auditing & Informatic Services Company Limited

Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines)

Fax: (84.8) 3930 4281

Email: aisc@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn



Số: 020950/AISC-DN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHO NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2008 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008, được lập ngày 14 tháng 02 năm 2009 của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec từ trang 06 đến trang 29 kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến

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

Trên căn bản áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu, cuộc kiểm toán bao gồm việc xem xét các chứng cứ liên quan đến số liệu và công bố trên báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá về những ước lượng và những ý kiến quan trọng đã được thể hiện bởi Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Trong năm 2008, công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào công ty cổ phần đầu tư I.P.A do chưa xác định được giá thị trường hoặc giá trị sổ sách đến thời điểm phát hành báo cáo dựa theo công văn trả lời của Cục thuế TP.HCM số 14215/CT-TTHT ngày 17 tháng 11 năm 2008.

Branch in Ha Noi : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Pham Hung St, Cau Giay Dist, Ha Noi

Tel : (04) 3782 0045 /46 /47 Fax : (04) 3782 0048 Email: aishn@hn.vnn.vn

Branch in Da Nang : 92 A Quang Trung St, Hai Chau Dist, Da Nang

Tel : (0511) 389 5619 Fax : (0511) 389 5620 Email: aisc@dn.vnn.vn

Representative in Can Tho : 64 Nam Ky Khoi Nghia St, Ninh Kieu Dist, Can Tho

Tel : (0710) 3813 004 Fax : (0710) 3828 765

Representative in Hai Phong : 21 Luong Khanh Thien St, Ngo Quyen Dist, Hai Phong

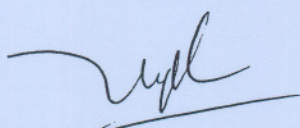
Tel : (031) 3920 797 Fax : (031) 3920 973

Trang 4

Giá trị đầu tư ban đầu thể hiện trên sổ sách là 50.000VNĐ/CP, tổng giá đầu tư trị là 25.000.000.000 VNĐ (thuyết minh tại mục V.9.2). Tỷ lệ giảm sút trên thị trường chứng khoán tính theo chỉ số VN Index từ thời điểm công ty mua cổ phiếu này đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008 khoảng: 65%, nếu phải lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ giảm sút trên thì giá trị dự phòng có thể là: 16.250.000.000 VNĐ. Do đó có thể làm giảm lãi của năm hiện hành một khoản tương ứng.

Theo quan điểm của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng nêu trên, 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 Xây dựng Cotec tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho niên độ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Kiểm toán viên



Phạm Thị Hồng Uyên

Chứng chỉ KTV số: 0794/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.



TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2009

Tổng Giám đốc



Phạm Văn Vinh

Chứng chỉ KTV số: Đ112/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		758.853.274.358	716.513.489.665
I. Tiền	110		361.909.341.321	352.430.457.732
1. Tiền	111	V.1	232.618.843.230	352.430.457.732
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.2	129.290.498.091	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	77.637.652.101	80.000.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		81.209.444.551	80.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(3.571.792.450)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		154.408.369.504	173.190.337.599
1. Phải thu khách hàng	131	V.4.1	131.543.311.915	166.061.111.840
2. Trả trước cho người bán	132	V.4.2	20.311.488.016	6.153.225.649
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	V.4.3	2.553.569.573	976.000.110
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	149.511.515.404	100.475.980.812
1. Hàng tồn kho	141		149.511.515.404	100.475.980.812
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.386.396.028	10.416.713.522
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	15.386.396.028	10.416.713.522
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		397.225.441.828	252.121.814.974
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở 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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
II. Tài sản cố định	220		65.121.986.008	30.883.188.650
1. TSCĐ hữu hình	221	V.7.1	41.615.138.713	25.157.238.824
- Nguyên giá	222		61.422.850.580	36.268.094.051
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.807.711.867)	(11.110.855.227)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.7.2	17.358.044.708	5.725.949.826
- Nguyên giá	228		18.074.730.745	6.136.927.184
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(716.686.037)	(410.977.358)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.7.3	6.148.802.587	-
III. Bất động sản đầu tư	240		64.662.555.400	64.662.555.400
1. Nguyên giá	241		64.662.555.400	64.662.555.400
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		254.020.747.899	155.277.600.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.9.1	124.140.000.000	51.540.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.9.2	129.880.747.899	103.737.600.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		13.420.152.521	1.298.470.924
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.1	13.101.952.521	980.270.924
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.10.2	318.200.000	318.200.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.156.078.716.186	968.635.304.639

206418.
CÔNG TY
NHIỆM VỤ
JAN VÀ DI
TIN HỌC
ANH PH
CHỈ MİN
TR HỒ C

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		259.995.310.846	169.531.871.968
I. Nợ ngắn hạn	310		259.948.521.182	169.531.871.968
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả cho người bán	312	V.11.1	56.655.708.690	61.745.044.131
3. Người mua trả tiền trước	313	V.11.2	93.843.576.619	6.204.834.449
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11.3	33.471.866.510	29.500.558.073
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316		27.883.489.778	26.403.223.547
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.11.4	43.684.320.657	43.668.739.768
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.12	4.409.558.928	2.009.472.000
II. Nợ dài hạn	330		46.789.664	-
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	V.13.1	46.789.664	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		896.083.405.340	799.103.432.671
I. Vốn Chủ Sở Hữu	410	V.14	881.402.285.399	788.337.577.734
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		565.200.000.000	565.200.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.670.678.158	518.147.275
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		14.900.797.758	8.631.577.078
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		96.630.809.483	93.987.853.381
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

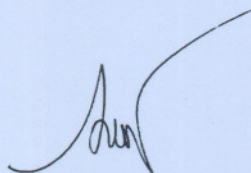
Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		14.681.119.941	10.765.854.937
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		14.681.119.941	10.765.854.937
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.156.078.716.186	968.635.304.639

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
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		-	-
Dollar Mỹ (USD)		533,08	461,69
Euro (EUR)		509,12	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Kế toán trưởng



HÀ TIỂU ANH

TP HCM, ngày 14 tháng 02 năm 2009

Tổng Giám đốc



NGUYỄN BÁ DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	1.823.189.206.312	1.344.700.717.670
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	145.454.545
3 Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		1.823.189.206.312	1.344.555.263.125
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.656.423.673.775	1.215.600.907.557
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		166.765.532.537	128.954.355.568
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	35.618.880.438	35.519.807.090
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	4.117.925.994	111.400.870
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		80.722.262	88.563.367
8 Chi phí bán hàng	24		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		33.889.962.467	22.878.237.668
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		164.376.524.514	141.484.524.120
11 Thu nhập khác	31		3.124.554.703	1.754.643.804
12 Chi phí khác	32		98.390.849	36.706.333
13 Lợi nhuận khác	40		3.026.163.854	1.717.937.471
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		167.402.688.368	143.202.461.591
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	23.215.093.846	17.818.047.988
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		144.187.594.522	125.384.413.603
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	12.016	14.442

TP HCM, ngày 14 tháng 02 năm 2009

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



HÀ TIỂU ANH

NGUYỄN BÁ DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

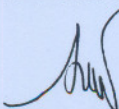
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

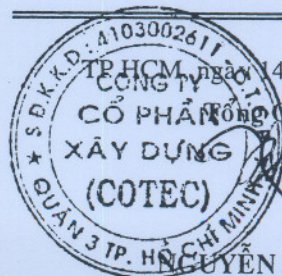
Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.175.085.930.256	1.453.058.616.599
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(1.312.000.788.960)	(886.477.766.906)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(36.774.933.414)	(26.945.970.583)
Tiền chi trả lãi vay	04		(80.722.262)	(88.563.367)
Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05		(26.722.770.257)	(5.628.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		110.736.742.653	47.290.820.359
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(913.041.726.660)	(708.196.525.530)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.798.268.644)	(126.987.389.428)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(1.156.163.524)	(58.829.882.430)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(61.500.000.000)	(89.755.477.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		41.763.600.000	3.947.877.800
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		33.167.084.416	16.074.096.054
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		12.274.520.892	(128.563.385.576)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31		-	597.285.000.000
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32		-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		61.882.400.381	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(61.882.400.381)	11.769.554.748
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	(11.769.554.748)
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	597.285.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		9.476.252.248	341.734.224.996
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		352.430.457.732	10.690.641.443
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.631.341	5.591.293
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70		361.909.341.321	352.430.457.732

Kế toán trưởng



HÀ TIỂU ANH



TP. HCM, ngày 14 tháng 02 năm 2009

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)

NGUYỄN BÁ DƯƠNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 Hình thức sở hữu vốn

Cổ phần

Vốn điều lệ: 120.000.000.000 VND

Trụ sở chính: 34 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM

2 Lĩnh vực kinh doanh

Thiết kế, xây dựng và kinh doanh

3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty:

Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa công trình dân dụng - công nghiệp - công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi. Lắp đặt đường dây, trạm biến áp và thiết bị công nghiệp. Lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh. Xây dựng các công trình cấp thoát nước, xử lý môi trường. Tư vấn đầu tư. Quản lý dự án các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp. Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất. Sửa chữa, mua bán máy móc, thiết bị xây dựng. Chế tạo sản xuất, mua bán kết cấu xây dựng. Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).

Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa - quốc tế. Kinh doanh khách sạn (không tại thành phố Hồ Chí Minh). Mua bán vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng (trừ tái chế phế thải kim loại, xi măng điện). Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình.

Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Thiết kế cấp nhiệt thông hơi thông gió, điều hòa không khí, công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế phần cơ điện công trình.

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

5 Tổng số cán bộ, công nhân viên

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty: 320 người (bao gồm an toàn viên công trình).

Trong đó: Cán bộ quản lý: 30 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.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

3 Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tài sản và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên Ngân hàng vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực đã thực hiện và chưa thực hiện được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31/12/2008:

Đồng USD	:	15.297	USD/VND
Đồng EUR	:	18.886	EUR/VND

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc - bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại - trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng lỗi thời.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các khoản chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo hành và đại tu thường ghi nhận vào báo cáo hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh chi phí. Trong trường hợp các khoản chi phí này thể hiện rõ sẽ mang lại thêm lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên trạng thái hoạt động được đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Phương pháp khấu hao tài sản cố định: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản trong phạm vi Quyết định 206/2003/QĐ/BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính.

Thời gian hữu dụng ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06	năm
Máy móc, thiết bị	03 - 06	năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 06	năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ....

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.

Thời gian hữu dụng ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

Phần mềm kế toán	03	năm
Quyền sử dụng thương hiệu	05	năm
Quyền sử dụng đất	49	năm
Quyền sử dụng bản quyền phần mềm máy tính	03	năm

Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng tài sản cho mục đích cho thuê và thể hiện theo nguyên giá. Không tính hao mòn trong giai đoạn xây dựng cơ bản dở dang

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Các Công ty được xem là công ty liên kết với công ty khi công ty có vốn chủ sở hữu dài hạn trong các công ty này từ 20% đến dưới 50% (từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết), có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của các nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con

Các Công ty được xem là công ty con của công ty khi công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong Chuẩn mực kế toán số 25 - Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con. Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến của Ban Giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.



Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác

Đầu tư chứng khoán ngắn hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư ngắn hạn giảm xuống thấp hơn giá gốc đối với những khoản xác định được giá thị trường. Những khoản đầu tư không xác định được giá thị trường sẽ không trích lập dự phòng.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí đồ dùng thiết bị thì công được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh chi phí phát sinh tại công trình, nhưng có liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán nên chưa thể tính hết vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ này mà được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí bán hàng, lãi vay phải trả, các chi phí phải trả khác,...

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

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc là 1% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trả trợ cấp cho người lao động thôi việc, mất việc trong kỳ thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Dự phòng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán khi do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có một nghĩa vụ pháp lý hoặc liên đới mà có thể được ước tính một cách tin cậy và tương đối chắc chắn rằng Công ty phải sử dụng các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ đó. Dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu các luồng tiền dự tính trong tương lai theo lãi suất trước thuế phản ánh được sự đánh giá hiện tại của thị trường về giá trị thời gian của đồng tiền và những rủi ro gắn liền với khoản nợ phải trả đó.

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

Von Knac của chủ sở hữu: được ghi nhận theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản nhận được do điều, tặng, sau khi trừ đi thuế phải nộp liên quan đến các tài sản này.

Kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên bảng cân đối kế toán.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị và Quyết định của Đại hội Đồng Cổ Đông.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán căn hộ và nhà được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do công ty tự xác định.

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

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

Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

20647
CÔNG
HÌNH
OÁN VÀ
TIN HC
LÀNH
CHỈ 1
FA H

Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi nhận trên hoá đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản Chi phí Thuế

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

Công ty được miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp trong 02 năm (từ năm 2005 đến năm 2006) và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 03 năm tiếp theo (từ năm 2007 đến năm 2010) theo thông báo số 11108 ngày 19/08/2007 của Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh về việc đăng ký thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chi phí thuế TNDN trong năm bao gồm thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại.

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế.

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

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

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

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

1 Tiền

	31/12/2008	01/01/2008
Tiền mặt	197.219.153	7.669.638
Tiền gửi ngân hàng	232.421.624.077	352.422.788.124
Tiền gửi ngân hàng VNĐ	232.408.032.423	352.415.359.851
Tiền gửi ngân hàng USD	# 533,08 USD	7.428.273
Tiền gửi ngân hàng EUR	# 509,12 EUR	-
Tiền đang chuyển	-	-
Tổng cộng	232.618.843.230	352.430.457.762

2 Các khoản tương đương tiền

	31/12/2008	01/01/2008
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng	129.290.498.091	-
Tổng cộng	129.290.498.091	-

3 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2008	01/01/2008
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	55.000.000.000	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng</i>	<i>55.000.000.000</i>	
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	Số lượng	-
Công ty Cổ phần PD & HC Dầu khí	45.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	10.550	-
Công ty Cổ phần Cao su Hoà Bình	20.950	-
Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	20.000	-
Đầu tư ngắn hạn khác	18.593.252.101	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (1)	13.593.252.101	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Vitaly (2)	5.000.000.000	-
Cộng	81.209.444.551	80.000.000.000
Trừ dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (-)	(3.571.792.450)	-
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn	(3.571.792.450)	-
Tổng cộng	77.637.652.101	80.000.000.000

(1) Cho vay theo hợp đồng vay vốn ngày 10/12/2007 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec và Công ty Cổ phần Xây dựng Phú Hưng Gia, lãi suất là 1%/tháng và thời hạn vay 01 tháng (có thể ngắn hơn hoặc dài hơn tùy theo thoả thuận giữa các bên).

(2) Cho vay theo hợp đồng vay vốn ngày 15/02/2008 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec và Công ty Cổ phần VITALY, lãi suất là 0,95%/tháng.

4 Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2008	01/01/2008
4.1 Phải thu khách hàng	131.543.311.915	166.061.111.840
CN Công ty TNHH TM SX XNK Bình Minh	3.150.000.000	2.117.988.361
VPĐH nhà thầu Công ty Krones	-	29.691.880.121
Công ty TNHH Indochina Resort Residences	10.779.573.685	11.459.091.516
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	5.749.837.521	5.515.736.406

Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng	-	7.101.643.107
Công ty TNHH FEI-YUEH	11.702.645.143	-
Công ty Cổ phần Đại lý LH vận chuyển Gemadept	13.744.384.303	-
Công ty Cổ phần SX TM phát triển nhà Hải An	12.429.188.968	-
Công ty TNHH ITG Phong Phú	6.241.414.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Nova	5.560.924.366	-
Công ty phát triển bất động sản Phát Đạt	11.218.309.886	-
Công ty Liên doanh Hội chợ & Triển lãm Sài Gòn	34.526.828.518	-
Các khách hàng khác	16.440.205.125	110.174.772.329

4,2 Trả trước người bán	20.311.488.016	6.153.225.649
Công ty TNHH Viên Thành	279.683.208	263.496.202
Công ty TNHH SX & TM điện Bình Sơn	-	632.500.000
Công ty Centria Inc.	-	314.756.725
Công ty TNHH tư vấn DP	-	256.400.000
Công ty TNHH tư vấn TM XD Nam Việt	-	546.962.304
Công ty TNHH SX TM TTNT Châu Âu	1.010.890.998	-
Công ty CP du lịch Hải Vương	7.170.240.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	6.870.448.944	-
Công ty TNHH VT & TM Thuận Thảo	3.529.852.869	-
Các nhà cung cấp khác	1.450.371.997	4.139.110.418
4,3 Phải thu khác	2.553.569.573	976.000.110
Nguyễn Đức Thịnh	-	960.000.000
Nguyễn Trọng Hiếu	250.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (*)	1.811.605.287	-
Công ty Cổ phần Vitaly (*)	491.964.286	-
Các đối tượng khác	-	16.000.110
Tổng Cộng	154.408.369.504	173.190.337.599

(*) Lãi vay phải thu theo hợp đồng cho vay vốn.

4,4 Dự phòng phải thu khó đòi (-)	-	-
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn	154.408.369.504	173.190.337.599

5 Hàng tồn kho

	31/12/2008	01/01/2008
Chi phí sản xuất dở dang	149.511.515.404	100.475.980.812
Công trình Nhà máy Bia Sài Gòn	1.922.063.434	10.414.089.229
Công trình Tòa nhà Bitexco Hà Nội	-	9.054.488.413
Công trình Centre Point	30.487.213.244	-
Công trình Đảo Xanh	17.881.127.392	-
Công trình Everich	21.738.204.001	933.617.381
Công trình River Garden	13.600.714.312	6.295.851.979
Công trình Happiness	4.344.991.725	12.620.594.343
Công trình khách sạn Hoàn Cầu	28.200.673.650	-
Công trình khách sạn Hoàng Trà	-	4.575.843.857
Công trình River Side	-	9.391.708.924

Công trình Sài Gòn Pearl	800.344.172	10.366.331.931
Công trình Nhà máy Thiên Long	-	3.578.691.828
Công trình trung tâm hội chợ triển lãm Sài Gòn	-	15.970.980.740
Công trình Texhong	6.076.646.543	2.060.702.007
Các công trình khác	24.459.536.931	15.213.080.180
Tổng cộng	149.511.515.404	100.475.980.812
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	149.511.515.404	100.475.980.812

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

* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: không phát sinh

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

6 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
Tạm ứng	2.992.448.990	4.090.954.344
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.393.947.038	6.325.759.178
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-
Cộng	15.386.396.028	10.416.713.522
Tổng Cộng	15.386.396.028	10.416.713.522

7 Tài sản cố định

7.1 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.124.079.348	30.375.083.315	2.914.945.029	1.853.986.359
- Mua trong năm	-	20.529.198.660	3.636.619.267	1.912.267.030
- Giảm khác	-	169.000.000	-	754.328.428
Số dư cuối năm	1.124.079.348	50.735.281.975	6.551.564.296	3.011.924.961
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	281.019.834	8.491.982.741	1.493.277.674	844.574.978
- Khấu hao trong năm	187.346.556	8.048.733.627	597.958.316	776.845.302
- Tăng khác	-	-	-	-
- Giảm khác	-	169.000.000	-	745.027.161
Số dư cuối năm	468.366.390	16.371.716.368	2.091.235.990	876.393.119
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	843.059.514	21.883.100.574	1.421.667.355	1.009.411.381
Số dư cuối năm	655.712.958	34.363.565.607	4.460.328.306	2.135.531.842

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

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 38.681.107 VNĐ.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: không phát sinh

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

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

7.2 Tài sản cố định vô hình

	01/01/2008	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2008
Nguyên giá				
Phần mềm kế toán	23.000.000	30.000.000	23.000.000	30.000.000
Thương hiệu Cotec	300.000.000	-	-	300.000.000
Quyền sử dụng đất	5.813.927.184	11.478.610.000	-	17.292.537.184
Bản quyền phần mềm	-	452.193.561	-	452.193.561
Tổng cộng	6.136.927.184	11.960.803.561	23.000.000	18.074.730.745
Khấu hao				
Phần mềm kế toán	23.000.000	9.166.663	23.000.000	9.166.663
Thương hiệu Cotec	210.000.000	60.000.000	-	270.000.000
Quyền sử dụng đất	177.977.358	196.737.356	-	374.714.714
Bản quyền phần mềm	-	62.804.660	-	62.804.660
Tổng cộng	410.977.358	328.708.679	23.000.000	716.686.037
Giá trị còn lại				
Phần mềm kế toán	-			20.833.337
Thương hiệu Cotec	90.000.000			30.000.000
Quyền sử dụng đất	5.635.949.826			16.917.822.470
Bản quyền phần mềm	-			389.388.901
Tổng cộng	5.725.949.826			17.358.044.708

7.3 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2008	01/01/2008
Chi phí xây dựng dở dang cho các dự án	6.148.802.587	-
Công trình Cao ốc Cotecons Plaza	3.874.614.099	-
Công trình nhà kho Bình Dương	2.274.188.488	-
Mua sắm TSCĐ	-	-
Tổng cộng	6.148.802.587	-

8 Bất động sản đầu tư

	31/12/2008	01/01/2008
Quyền sử dụng đất không thời hạn nhà số 109/8A, 236/2, 236/6 Điện Biên Phủ, phường 17, quận Bình Thạnh.	64.662.555.400	64.662.555.400
Tổng Cộng	64.662.555.400	64.662.555.400

9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2008	01/01/2008
9,1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	Tỷ lệ góp vốn	Chi phí đầu tư	
Tên công ty liên kết, liên doanh			
Công ty Cổ phần đầu tư An Phố Đông	25%	17.000.000.000	17.000.000.000
Công ty Cổ phần địa ốc Phú Gia An	34%	9.520.000.000	9.520.000.000
Công ty Cổ phần ĐT XD Phú Hưng Gia	20,16%	20.160.000.000	20.160.000.000
Công ty Cổ phần ĐT XD Triệu Hưng Gia	30%	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐT XD Uy Nam	27%	4.860.000.000	4.860.000.000
Công ty CP ĐT Việt Liên Á - Phú Hưng Gia	20%	53.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Quảng Trọng	50%	13.000.000.000	-
Cộng		124.140.000.000	51.540.000.000

9,2 Đầu tư dài hạn khác

		31/12/2008	01/01/2008
	Tỷ lệ sở hữu	Chi phí đầu tư	
<i>Đầu tư dài hạn bằng cổ phiếu</i>		36.002.000.000	36.002.000.000
Công ty cổ phần chứng khoán Gia Phát	8%	10.800.000.000	10.800.000.000
Công ty cổ phần Xây lắp 5		202.000.000	202.000.000
Công ty cổ phần đầu tư I.P.A	(*)	25.000.000.000	25.000.000.000
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>		93.878.747.899	67.735.600.000
Công ty CP Địa ốc Phú Gia An	34%	27.472.000.000	27.472.000.000
Công ty CP DT Việt Liên Á - Phú Hưng Gia		-	40.263.600.000
Công ty Cổ phần ĐT XD Phú Hưng Gia	20%	66.406.747.899	-
Cộng		129.880.747.899	103.737.600.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)		-	-
Tổng Cộng		129.880.747.899	103.737.600.000

(*) Tổng số cổ phiếu công ty đang nắm giữ là: 500.000 CP, giá trị thể hiện trên sổ sách của công ty là 50.000VNĐ/CP tương đương 25.000.000.000 VNĐ. Hiện tại công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán cho khoản đầu tư này do chưa xác định được giá thị trường hoặc giá trị sổ sách đến thời điểm lập báo cáo.

10 Tài sản dài hạn khác

10,1 Chi phí trả trước dài hạn

	Năm 2008	Năm 2007
Số dư đầu năm	980.270.924	3.272.540.842
Cộng: phát sinh tăng trong kỳ	22.344.743.324	698.072.482
Trừ: kết chuyển chi phí trong kỳ	10.223.061.727	2.990.342.400
Trừ: các khoản giảm trừ khác	-	-
Số dư cuối năm	13.101.952.521	980.270.924

10,2 Tài sản dài hạn khác (*)

	Năm 2008	Năm 2007
Số dư đầu năm	318.200.000	318.200.000
Cộng: phát sinh tăng trong kỳ	-	-
Trừ: phát sinh giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối năm	318.200.000	318.200.000
Tổng Cộng	318.200.000	318.200.000

(*) Tiền đặt cọc thuê nhà 34 Trần Quốc Thảo, phường 7, quận 3, Tp.Hồ Chí Minh

11 Nợ ngắn hạn

11,1 Phải trả người bán

	31/12/2008	01/01/2008
Các nhà cung cấp		
Công ty TNHH Bluescope Buildings Việt Nam	6.410.783.303	2.069.924.439
Công ty HOLCIM (VIETNAM) LTD.	996.591.682	11.045.714.795
Công ty TNHH Xây dựng Lê Phan	1.176.995.000	5.454.103.290
Công ty CP Xây dựng Uy Nam (UNICONS)	5.542.115.956	13.511.929.763
Công ty TNHH Thép Mười Đây	-	1.462.455.416

Công ty TNHH TM & DV AT&T	1.258.294.920	-
Công ty Cổ phần bê tông & xây dựng Sông Hồng	1.170.933.760	-
Công ty Cổ phần bê tông Đăng Hải Đà Nẵng	1.369.307.500	-
Công ty Cổ phần CK XL TM Bình Minh	1.283.955.883	-
Công ty Cổ phần đầu tư Phan Vũ	1.834.443.852	-
Công ty Cổ phần SX TB Sao Việt	1.480.158.700	-
Công ty TNHH Quảng cáo S.C.A	1.402.366.900	-
Công ty TNHH Thanh Yến	4.852.058.000	-
Công ty TNHH Thép Việt Bình Dương	1.773.931.978	-
Công ty TNHH TM XD Thiên Hà Phát	1.331.154.000	-
Các khách hàng khác	24.772.617.256	28.200.916.428
Cộng	56.655.708.690	61.745.044.131

11,2 Người mua trả tiền trước

	31/12/2008	01/01/2008
a) Doanh thu nhận trước	29.378.009.630	6.204.834.449
Công ty TNHH thực phẩm & nước giải khát Dutch	-	4.779.272.975
Công ty TNHH thương mại Việt Vương	-	1.425.561.474
Công ty TNHH Vận tải và Thương mại Thuận Thảo	29.378.009.630	-
b) Người mua trả tiền trước		
Indochina Land River Garden	19.625.629.584	-
Công ty TNHH Odim VietNam	31.226.550.731	-
Các khách hàng khác	13.613.386.674	-
Cộng	93.843.576.619	6.204.834.449

11,3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2008	01/01/2008
Thuế giá trị gia tăng	20.889.718.804	14.763.089.364
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.886.564.547	12.190.047.988
Thuế thu nhập cá nhân	3.695.583.159	2.547.420.721
Cộng	33.471.866.510	29.500.558.073

11,4 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
Kinh phí công đoàn	407.920.868	226.518.189
Các khoản phải trả, phải nộp khác	43.276.399.789	43.442.221.579
Cộng	43.684.320.657	43.668.739.768

12 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2008	01/01/2008
Chi phí bảo hành theo công trình	4.409.558.928	2.009.472.000
Cộng	4.409.558.928	2.009.472.000

13 Nợ dài hạn

13,1 Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	Năm 2008	Năm 2007
Số dư đầu năm	-	-
Số trích lập trong kỳ	46.789.664	-
Số chi trong kỳ	-	-
Số dư cuối năm	46.789.664	-
Tổng Cộng	46.789.664	-

14 Vốn chủ sở hữu

a). Nhà đầu tư và vốn góp

Các cổ đông chính

	Tỷ lệ	31/12/2008	01/01/2008
Vốn góp của Nhà nước	6,9%	8.330.000.000	8.330.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	93,1%	111.670.000.000	111.670.000.000
Trong đó:			
VietNam Dragon Fund Ltd	10,0%	12.000.000.000	12.000.000.000
Indochina Holding Group Limited	10,0%	12.000.000.000	12.000.000.000
Quỹ Đầu tư chứng khoán Bản Việt	1,7%	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty sợi Tainan (Taiwan)	4,2%	5.000.000.000	5.000.000.000
Ông Nguyễn Bá Dương	5,8%	7.000.000.000	7.000.000.000
Ông Nguyễn Sỹ Công	2,1%	2.500.000.000	2.500.000.000
Các cổ đông khác	59,3%	71.170.000.000	71.170.000.000
Tổng cộng		120.000.000.000	120.000.000.000

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

* Số lượng cổ phiếu quỹ: không phát sinh

b) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu: xem trang 29

c) Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, LN

	31/12/2008	01/01/2008
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	28.800.000.000	16.155.000.000

	31/12/2008	01/01/2008
d). Cổ tức		
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ (*)	-	-
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	-	16.155.000.000
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận	-	-

(*) Đến thời điểm phát hành báo cáo, Công ty chưa công bố cổ tức chia trong năm 2008.

e). Cổ phiếu	31/12/2008	01/01/2008
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	-	-
Cổ phiếu thường	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu thường	12.000.000	12.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu.		

f). Các quỹ của DN	31/12/2008	01/01/2008
Quỹ đầu tư phát triển	84.670.678.158	518.147.275
Quỹ dự phòng tài chính	14.900.797.758	8.631.577.078
Quỹ khác	-	-
Tổng cộng	99.571.475.916	9.149.724.353

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

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

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

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu

Nguồn kinh phí và quỹ khác

	31/12/2008	01/01/2008
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Quỹ khen thưởng	12.022.320.135	6.065.186.642
Quỹ phúc lợi	2.658.799.806	4.700.668.295
Tổng cộng	14.681.119.941	10.765.854.937

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

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

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

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

1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2008	Năm 2007
Doanh thu hoạt động sản xuất	1.823.189.206.312	1.344.700.717.670
Cộng	1.823.189.206.312	1.344.700.717.670
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	145.454.545
+ Chiết khấu thương mại	-	-
+ Giảm giá hàng bán	-	145.454.545
Doanh thu thuần	1.823.189.206.312	1.344.555.263.125
Trong đó:		
+ Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa	-	-
+ Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	1.823.189.206.312	1.344.555.263.125

2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2008	Năm 2007
Giá vốn hoạt động sản xuất	1.656.423.673.775	1.215.600.907.557
Cộng	<u>1.656.423.673.775</u>	<u>1.215.600.907.557</u>

3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2008	Năm 2007
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	31.625.156.522	11.573.375.261
Lãi cho vay	2.152.892.575	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.838.200.000	15.930.690.255
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.631.341	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	8.015.741.574
Cộng	<u>35.618.880.438</u>	<u>35.519.807.090</u>

4 Chi phí tài chính

	Năm 2008	Năm 2007
Chi phí lãi vay	80.722.262	88.563.367
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	465.411.282	22.837.503
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện (đánh giá lại)	-	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	3.571.792.450	-
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	<u>4.117.925.994</u>	<u>111.400.870</u>

5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2008	Năm 2007
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	167.402.688.368	143.202.461.591
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(1.580.589.470)	(15.930.690.255)
- Các khoản điều chỉnh tăng (chi phí không hợp lệ)	257.610.530	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (thu nhập từ hoạt động đầu tư)	1.838.200.000	15.930.690.255
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế	165.822.098.898	127.271.771.336
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	28%	28%
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	23.215.093.846	17.818.047.987
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp	46.430.187.691	35.636.095.974
Thuế Thu nhập doanh nghiệp được giảm 50% (*)	23.215.093.846	17.818.047.987
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>23.215.093.846</u>	<u>17.818.047.987</u>

(*) Theo thông báo số 11108 ngày 19/09/2005 của Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh, Công ty được miễn thuế trong 02 năm (2005 - 2006) và giảm thuế 03 năm tiếp theo (2007 - 2010). Năm 2008 là năm thứ hai Công ty được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.

6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2008	Năm 2007
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	142.607.005.052	125.384.413.603
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	-	-

- Các khoản điều chỉnh tăng (thu nhập đầu tư ngắn hạn)	1.838.200.000	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (chi phí chứng từ không hợp lệ)	257.610.530	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	144.187.594.522	125.384.413.603
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ	12.000.000	8.682.102
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.016	14.442

7 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2008	Năm 2007
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	973.246.649.535	745.195.507.186
Chi phí nhân công	238.585.652.309	203.900.136.634
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.939.592.480	5.374.155.355
Chi phí dịch vụ mua ngoài	499.955.076.113	326.152.177.160
Chi phí khác bằng tiền	18.107.212.262	11.338.420.468
Cộng	1.739.834.182.699	1.291.960.396.803

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

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.

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không phát sinh.

2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ: không phát sinh.

3 Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan:

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm
Cty CP ĐT XD Phú Hưng Gia	Góp vốn liên kết, đầu tư dự án			
Trong năm tài chính, phát sinh các giao dịch như sau:				
- Doanh thu thiết kế CT Foster Đà Nẵng			90.909.091	-
- Phải thu cho thuê, vận chuyển thiết bị			234.101.115	5.749.837.521
- Cho vay vốn kinh doanh			13.593.252.101	13.593.252.101
- Góp vốn đầu tư dự án đầu tư xây dựng cao ốc			66.406.747.899	66.406.747.899
- Thu lãi cho vay vốn kinh doanh			-	1.811.605.287
- Phải trả tiền cung cấp vật tư			21.815.254.202	6.870.448.944

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm
---------------	-------------	---------------------	---------------------	----------------

Cty CP ĐT XD Uy Nam	Công ty liên kết			
---------------------	------------------	--	--	--

Trong năm tài chính, phát sinh các giao dịch như sau:

- Tiền bảo trì, vận hành thiết bị công trình	1.101.535.283	422.357.622
- Phải thanh toán tiền cung cấp thép	257.990.036.379	5.542.115.956

4 Thông tin so sánh

Những thay đổi về thông tin trong BCTC của các niên độ kế toán trước: không phát sinh.

5 Thông tin về hoạt động liên tục

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

6 Những thông tin khác.

6,1 Số liệu đầu năm

Số liệu đầu năm trên báo cáo tài chính do Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec lập và trình bày. Các chỉ tiêu đã trình bày phù hợp với chế độ kế toán hiện hành.

6,2 Số dư bằng không

Các khoản mục hay số dư theo yêu cầu hệ thống kế toán Việt Nam, nếu không được thể hiện trên báo cáo tài chính thì có số dư bằng không.

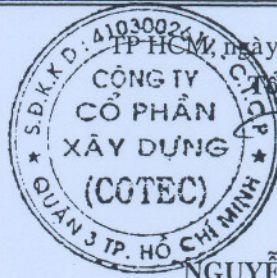
6,3 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh.

Chỉ tiêu		Năm 2008	Năm 2007
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	%	65,64	73,97
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	34,36	26,03
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	22,49	17,50
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	76,24	81,39
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	2,92	4,23
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	2,92	4,23
Khả năng thanh toán nhanh	lần	1,39	2,08
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	9,18	10,65
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	7,91	9,32
Tỷ suất lợi nhuận trên Tổng tài sản			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng TS	%	14,48	14,78
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng TS	%	12,47	12,94
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Nguồn VCH	%	16,36	15,90

Kế toán trưởng



HÀ TIỂU ANH



TP. HCM, ngày 14 tháng 02 năm 2009

Tổng Giám đốc

NGUYỄN BÁ DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

Vốn chủ sở hữu	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	35.000.000.000	4.600.000.000	24.318.147.275	8.631.577.078	21.069.880.436
- Tăng vốn trong năm trước	85.000.000.000	560.600.000.000	-	-	-
- Lợi nhuận tăng trong năm trước			-	-	125.384.413.603
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước			(23.800.000.000)	-	(17.500.000.000)
- Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(16.155.000.000)
- Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi					(18.807.662.040)
- Kết chuyển tăng vốn kinh doanh	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	(3.778.618)
Số dư cuối năm trước	120.000.000.000	565.200.000.000	518.147.275	8.631.577.078	93.987.853.381
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000	565.200.000.000	518.147.275	8.631.577.078	93.987.853.381
Tăng năm nay	-	-	-	-	-
- Vốn góp trong kỳ	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	144.187.594.522
- Kết chuyển tăng vốn kinh doanh	-	-	-	-	-
- Trích lập quỹ theo nghị quyết ĐHĐCĐ	-	-	84.152.530.883	6.269.220.680	(90.421.751.563)
- Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi 15% từ lợi nhuận	-	-	-	-	(21.620.923.508)
- Tạm chia cổ tức 24% trên VCSH năm 2008	-	-	-	-	(28.800.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	(701.963.349)
Số dư cuối năm nay	120.000.000.000	565.200.000.000	84.670.678.158	14.900.797.758	96.630.809.483

