COTECCONS
ISO 9001-2000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
TP. HỒ CHÍ MINH
ĐẾN Số: 13980
Giờ..... Ngày 25 tháng 04 năm 11

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 / 2011

Tháng 04/2011

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

236/6 Điện Biên Phủ - Phường 17 - Quận Bình Thạnh - TP.HCM

Mã số thuế: 0303443233

Mẫu số: B 01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

QUÝ 1 NĂM 2011

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2011

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối quý 31/03/2011	Số đầu năm 01/01/2011
1	2	3	4	5
A. Tài sản ngắn hạn	**100**		**1,184,895,899,188**	**1,284,325,185,538**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**318,924,675,833**	**289,879,887,675**
1. Tiền	111		318,924,675,833	289,879,887,675
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**5,909,883,800**	**5,988,441,300**
1. Đầu tư ngắn hạn	121		7,616,192,450	7,616,192,450
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(1,706,308,650)	(1,627,751,150)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**562,106,272,107**	**513,483,349,070**
1. Phải thu khách hàng	131	6	473,353,965,770	476,960,191,798
2. Trả trước cho người bán	132		72,287,779,680	20,017,357,952
3. Các khoản phải thu khác	135	7	16,464,526,657	16,505,799,320
IV. Hàng tồn kho	**140**	**8**	**281,724,483,783**	**440,709,544,463**
1. Hàng tồn kho	141		281,724,483,783	440,709,544,463
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**16,230,583,665**	**34,263,963,030**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		354,664,627	833,049,346
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	15,875,919,038	33,430,913,684
B. Tài sản dài hạn	**200**		**731,912,715,821**	**733,093,598,536**
II. Tài sản cố định	**220**		**254,284,155,777**	**257,639,639,058**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	171,310,238,409	175,332,601,588
- Nguyên giá	222		239,397,336,776	236,063,006,414
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(68,087,098,367)	(60,730,404,826)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	82,643,163,166	80,945,514,000
- Nguyên giá	228		84,494,660,590	82,529,285,682
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1,851,497,424)	(1,583,771,682)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	330,754,202	1,361,523,470
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**13**	**102,304,662,619**	**103,164,365,665**
- Nguyên giá	241		103,164,365,665	103,164,365,665
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(859,703,046)	-

IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**14**	**169,684,313,409**	**186,091,061,308**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	14.1	78,022,500,000	78,022,500,000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	14.2	112,724,000,000	129,130,747,899
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(21,062,186,591)	(21,062,186,591)
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**205,639,584,016**	**186,198,532,505**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	203,492,674,029	183,200,935,044
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	25.2	2,101,909,987	2,952,597,461
3. Tài sản dài hạn khác	268		45,000,000	45,000,000
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	**270**		**1,916,808,615,009**	**2,017,418,784,074**
A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)	**300**		**602,642,561,258**	**748,832,253,551**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**596,345,951,313**	**742,859,400,259**
1. Phải trả người bán	312	16	202,478,606,009	300,513,141,793
2. Người mua trả tiền trước	313		153,725,193,419	199,962,680,310
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	17	39,392,027,036	23,318,868,768
4. Chi phí phải trả	316	18	79,272,333,047	88,146,958,008
5. Các khoản phải trả phải nộp khác	319	19	31,596,172,997	27,923,577,829
6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		671,397,611	1,813,353,359
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		4,270,491,484	6,789,944,809
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	20	84,939,729,710	94,390,875,383
II. Nợ dài hạn	**330**		**6,296,609,945**	**5,972,853,292**
1. Phải trả dài hạn khác	333		2,816,269,560	2,492,512,907
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		3,480,340,385	3,480,340,385
B. Vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)	**400**		**1,314,166,053,751**	**1,268,586,530,523**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	21.1	**1,314,166,053,751**	**1,268,586,530,523**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		307,500,000,000	307,500,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		446,700,000,000	446,700,000,000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(1,560,000)	(1,560,000)
4. Chênh lệch tỉ giá hối đoái	416		-	(224,177,657)
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		200,910,643,252	200,910,643,252
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		33,515,173,120	33,515,173,120
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		325,541,797,379	280,186,451,808
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	**440**		**1,916,808,615,009**	**2,017,418,784,074**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2011

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Thị Hồng Hạnh	*Hà Tiểu Anh*	Tổng Giám Đốc KTS. *Nguyễn Bá Dương*

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC
236/6 Điện Biên Phủ - Phường 17 - Quận Bình Thạnh - TP.HCM
Mã số thuế: 0303443233

Mẫu số: B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 1 NĂM 2011

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 1/2011		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22.1	862,831,325,339	577,002,337,237	862,831,325,339	577,002,337,237
2. Các khoản giảm trừ	02		-	0	-	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	22.1	862,831,325,339	577,002,337,237	862,831,325,339	577,002,337,237
4. Giá vốn hàng bán	11		795,085,130,511	509,140,832,572	795,085,130,511	509,140,832,572
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		67,746,194,828	67,861,504,665	67,746,194,828	67,861,504,665
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22.2	23,297,676,735	7,769,589,447	23,297,676,735	7,769,589,447
7. Chi phí tài chính	22	23	4,022,860,542	(2,688,129,731)	4,022,860,542	(2,688,129,731)
- Trong đó chi phí lãi vay	23		0	0	0	0
8. Chi phí bán hàng	24		0	0	0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		25,596,396,343	17,867,001,197	25,596,396,343	17,867,001,197
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		61,424,614,678	60,452,222,646	61,424,614,678	60,452,222,646
11. Thu nhập khác	31	24	2,735,375,302	8,694,054,929	2,735,375,302	8,694,054,929
12. Chi phí khác	32	24	2,256,264,000	-	2,256,264,000	-
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	24	479,111,302	8,694,054,929	479,111,302	8,694,054,929
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**61,903,725,980**	**69,146,277,575**	**61,903,725,980**	**69,146,277,575**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25.1	15,697,692,935	15,307,030,571	15,697,692,935	15,307,030,571
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	25.2	850,687,474	2,009,104,952	850,687,474	2,009,104,952
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**45,355,345,571**	**51,830,142,052**	**45,355,345,571**	**51,830,142,052**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2011

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Thị Hồng Hạnh	Hà Tiểu Anh	Tổng Giám Đốc KTS Nguyễn Bá Dương

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC
236/6 Điện Biên Phủ - Phường 17 - Quận Bình Thạnh - TP.HCM
Mã số thuế: 0303443233

Mẫu số: B 03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 1 NĂM 2011

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***61,903,725,980***	***69,146,277,575***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
-Khấu hao TSCĐ	02	10,11	8,484,122,329	6,522,219,501
-Các khoản dự phòng	03		78,557,500	(2,689,166,300)
-Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23,297,472,194)	(7,653,363,779)
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	***10***		***47,168,933,615***	***65,325,966,997***
-Tăng, giảm các khoản phải thu	11		(40,733,795,392)	(202,611,867,134)
-Tăng, giảm hàng tồn kho	12		158,985,060,680	(18,487,941,591)
-Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	13		(144,300,109,206)	(238,210,945,744)
-Tăng, giảm chi phí trả trước	14		(20,664,041,740)	(54,514,466,175)
-Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	25.1	(14,843,645,040)	(12,735,119,320)
-Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18		7,997,101,150	(5,493,080,195)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(6,390,495,933)***	***(466,727,453,162)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(4,268,936,002)	36,429,982,316
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(850,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		16,406,747,899	165,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		23,297,472,194	8,656,759,678
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***35,435,284,091***	***209,236,741,994***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**29,044,788,158**	**(257,490,711,168)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**4**	**289,879,887,675**	**369,037,642,295**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(9,406,720)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**4**	**318,924,675,833**	**111,537,524,407**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2011

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Thị Hồng Hạnh	*Hà Tiểu Anh*	Tổng Giám Đốc *KTS. Nguyễn Bá Dương*

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2011
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

1. CÔNG TY

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:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số	*Ngày*
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
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010

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

Công ty có trụ sở chính tại số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2011 là: 822 người.

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 theo đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 1 tháng 1 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 1 tháng 1 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).

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính 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 các 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 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 kế thúc ngày 1 tháng 1 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 vào ngày 31 tháng 12

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (VNĐ).

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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 trước đây ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ sau:

Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Công ty là phân loại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc vốn chủ sở hữu.

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

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 ước tính để hoàn thành và 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.
Chi phí sản xuất, kinh doanh 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 cấn 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 kỳ.

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 .

Các 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.

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 - 30 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao của bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 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.

Chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong 2-3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

3.10 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 lập báo cáo tài chính .

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty 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 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.

3.12 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 kỳ.

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trích lập 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. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trả bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 12 tháng 12 năm 2008.

3.15 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có một 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.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán từ năm tài chính 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, các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. 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 (các) 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.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo Thông tư 201 khác biệt so với quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như sau:

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Nghiệp vụ	*Theo VAS 10*	*Theo Thông tư 201*
Đánh giá lại số dư cuối kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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.

3.17 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 kỳ.

3.18 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

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

3.19 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.

3.20 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 và được hạch toán như một khoản nợ phải trả như đã trình bày ở Thuyết minh số 3.1.

3.21 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.

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)*

Cổ tức

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

3.22 *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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2011
vào ngày 31 tháng 03 năm 2011

4. TIỀN

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Tiền mặt	3.181.715.295	79.955.442
Tiền gửi ngân hàng	315.742.960.538	289.799.932.233
TỔNG CỘNG	**318.924.675.833**	**289.879.887.675**

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	7.616.192.450	7.616.192.450
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.706.308.650)	(1.627.751.150)
TỔNG CỘNG	**5.909.883.800**	**5.988.441.300**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Bên thứ ba	438.481.572.574	474.474.338.538
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	34.872.393.196	2.485.853.260
TỔNG CỘNG	**473.353.965.770**	**476.960.191.798**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	13.271.768.295	13.271.768.295
Phải thu khác	3.192.758.362	3.234.031.025
TỔNG CỘNG	**16.464.526.657**	**16.505.799.320**

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

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Cao ốc Kenton	29.631.914.311	92.811.346.695
Hyatt Regency Đà Nẵng Resort & Spa	50.194.900.607	83.994.551.124
Everich II	18.531.681.642	47.723.650.281
Cao ốc Tricon	51.658.470.814	40.845.933.241
Indochina Plaza Hà Nội	10.946.353.880	39.472.650.321
Sài Gòn Pavillon	-	27.320.410.127
Thanh Đa Views	10.616.405.047	25.293.818.128
Tòa nhà Mipec	16.832.266.898	16.610.026.189
Carina Plaza	13.140.959.087	14.614.137.992
City Garden	25.175.109.097	11.117.005.408
Trường Unis Hà Nội	2.028.653.135	7.568.630.697
Tòa nhà Ngân hàng Nam Á	10.792.441.633	7.433.467.231
Ecopark	16.770.661.023	1.810.284.276
Các công trình khác	25.404.666.609	24.093.632.753
TỔNG CỘNG	**281.724.483.783**	**440.709.544.463**

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Ký quỹ	10.460.183.605	20.668.603.760
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	5.415.735.433	12.762.309.924
TỔNG CỘNG	**15.875.919.038**	**33.430.913.684**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm 2011	68,106,440,279	143,083,035,733	14,805,756,177	9,965,163,245	102,610,980	236,063,006,414
Mua mới	*143,181,818*	*2,528,862,235*	-	*341,846,623*	-	*3,013,890,676*
Chuyển từ XDCB dở dang	*1,268,566,585*	-	-	-	-	*1,268,566,585*
Thanh lý, nhượng bán	-	(10,476,190)	-	(937,650,709)	-	(948,126,899)
Số dư cuối quý 1/2011	69,518,188,682	145,601,421,778	14,805,756,177	9,369,359,159	102,610,980	239,397,336,776
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm 2011	(2,934,469,548)	(50,611,097,562)	(3,752,410,259)	(3,426,014,267)	(6,413,190)	(60,730,404,826)
Khấu hao trong quý 1/2011	(1,061,327,158)	(6,018,452,743)	(527,992,737)	(690,634,612)	(6,413,190)	(8,304,820,440)
Thanh lý, nhượng bán	-	10,476,190	-	937,650,709	-	948,126,899
Số dư cuối quý 1/ 2011	(3,995,796,706)	(56,619,074,115)	(4,280,402,996)	(3,178,998,170)	(12,826,380)	(68,087,098,367)
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm 2011	65,171,970,731	92,471,938,171	11,053,345,918	6,539,148,978	96,197,790	175,332,601,588
Số dư cuối quý 1/2011	65,522,391,976	88,982,347,663	10,525,353,181	6,190,360,989	89,784,600	171,310,238,409

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Phần mềm kế toán*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm 2011	81,645,812,334	452,193,561	431,279,787	82,529,285,682
Mua mới	-	1,965,374,908	-	1,965,374,908
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối quý 1/2011	81,645,812,334	2,417,568,469	431,279,787	84,494,660,590
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu năm 2011	(1,078,887,455)	(364,267,028)	(140,617,199)	(1,583,771,682)
Khấu hao quý 1/2011	(86,582,124)	(146,870,290)	(34,273,328)	(267,725,742)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối quý 1/2011	(1,165,469,579)	(511,137,318)	(174,890,527)	(1,851,497,424)
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm 2011	80,566,924,879	87,926,533	290,662,588	80,945,514,000
Số dư cuối quý 1/2011	80,480,342,755	1,906,431,151	256,389,260	82,643,163,166

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Nhà kho	330.754.202	1.361.523.470
TỔNG CỘNG	**330.754.202**	**1.361.523.470**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	103.164.365.665
Số cuối quý 1/2011	103.164.365.665
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	-
Số cuối quý 1/2011	(859.703.046)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	103.164.365.665
Số cuối quý 1/2011	102.304.662.619

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Đầu tư vào công ty liên kết	78.022.500.000	78.022.500.000
Đầu tư dài hạn khác	112.724.000.000	129.130.747.899
Đầu tư cổ phiếu	*25.202.000.000*	*25.202.000.000*
Khác	*87.522.000.000*	*103.928.747.899*
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(21.062.186.591)	(21.062.186.591)
Các công ty liên kết	*(912.186.591)*	*(912.186.591)*
Đầu tư cổ phiếu dài hạn	*(20.150.000.000)*	*(20.150.000.000)*
GIÁ TRỊ THUẦN	**169.684.313.409**	**186.091.061.308**

14.1 Đầu tư vào các 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 2010 như sau:

	31 tháng 03 năm 2011		*1 tháng 1 năm 2011*	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	*VNĐ*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*VNĐ*
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	50.00	18.000.000.000	50.00	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	39.00	11.620.000.000	39.00	11.620.000.000
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	32.54	22.242.500.000	32.54	22.242.500.000
TỔNG CỘNG		**78.022.500.000**		**78.022.500.000**

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 và các hoạt động khác.

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

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

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 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, cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và là trung tâm mua bán, quản lý bất động sản.

14.2 Đầu tư dài hạn khác

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Đầu tư vào Công ty cổ phần		
Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp số 5	202.000.000	202.000.000
Cho vay		
Công ty cổ phần Vitaly	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Gia An *(Thuyết minh số 26)*	32.522.000.000	32.522.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia *(Thuyết minh số 26)*	50.000.000.000	66.406.747.899
TỔNG CỘNG	**112.724.000.000**	**129.130.747.899**

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	193.739.885.608	173.610.230.674
Thuê đất tại Khu công nghiệp Tiên Sơn – Bắc Ninh	7.335.900.000	7.335.900.000
Khác	2.416.888.421	2.254.804.370
TỔNG CỘNG	**203.492.674.029**	**183.200.935.044**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	-	21.519.131.920
Phải trả bên thứ ba	202.478.606.009	278.994.009.873
TỔNG CỘNG	**202.478.606.009**	**300.513.141.793**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Thuế giá trị gia tăng	23.348.849.194	2.948.350.033
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 25.2)*	15.462.067.076	14.608.019.181
Thuế thu nhập cá nhân	581.110.766	5.762.499.554
TỔNG CỘNG	**39.392.027.036**	**23.318.868.768**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Chi phí các công trình xây dựng	79.186.533.047	87.889.558.008
Khác	85.800.000	257.400.000
TỔNG CỘNG	**79.272.333.047**	**88.146.958.008**

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

VNĐ

	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*
Phải trả các đội xây dựng	31.028.304.653	27.299.300.210
Phải trả khác	567.868.344	624.277.619
TỔNG CỘNG	**31.596.172.997**	**27.923.577.829**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền đã xuất hóa đơn cho khách hàng nhưng chưa cung cấp dịch vụ xây dựng.

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*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Chênh lệch tỷ giá*	*Tổng cộng*
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2010	184,500,000,000	569,700,000,000	-	109,670,678,158	22,110,177,484	214,514,126,821	664,444,985	1,101,159,427,448
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu thưởng	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	51,830,142,052	-	51,830,142,052
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	(664,444,985)	(664.444.985)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-		-
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2010	184,500,000,000	569,700,000,000	-	109,670,678,158	22,110,177,484	266,344,268,873	-	1,152,325,124,515
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2011	307,500,000,000	446,700,000,000	(1,560,000)	200,910,643,252	33,515,173,120	280,186,451,808	(224,177,657)	1,268,586,530,523
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	45,355,345,571	-	45,355,345,571
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi						-		-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	-	224,177,657	224,177,657
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2011	307,500,000,000	446,700,000,000	(1,560,000)	200,910,643,252	35,515,173,120	325,541,797,379	-	1,314,166,053,751

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

		VNĐ
	Quý 1 năm 2011	*Quý 1 năm 2010*
Vốn cổ phần		
Vốn đầu kỳ	307.500.000.000	184.500.000.000
Vốn tăng trong kỳ	-	-
Vốn cuối kỳ	307.500.000.000	184.500.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã trả bằng tiền mặt	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	-
TỔNG CỘNG	-	-

21.3 Cổ phiếu

		VNĐ
	Quý 1 năm 2011	*Quý 1 năm 2010*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	30.750.000	18.450.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	30.750.000	18.450.000
Cổ phiếu thường	*30.750.000*	*18.450.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu ngân quỹ	(156)	-
Cổ phiếu thường	*(156)*	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.749.844	18.450.000
Cổ phiếu thường	*30.749.844*	*18.450.000*
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

		VNĐ
	Quý 1 năm 2011	*Quý 1 năm 2010*
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	856.851.703.182	577.002.337.237
Doanh thu từ hoạt động cho thuê thiết bị	3.320.599.001	-
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng	2.659.023.156	-
TỔNG CỘNG	**862.831.325.339**	**577.002.337.237**

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

		VNĐ
	Quý 1 năm 2011	*Quý 1 năm 2010*
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.840.119.861	6.456.986.065
Cổ tức được chia	24.000.000	81.900.000
Lãi cho vay	3.033.352.333	1.114.477.714
Khác	14.400.204.541	116.225.668
TỔNG CỘNG	**23.297.676.735**	**7.769.589.447**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VNĐ
	Quý 1 năm 2011	*Quý 1 năm 2010*
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(2.689.166.300)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	78.557.500	-
Khác	3.944.303.042	1.036.569
TỔNG CỘNG	**4.022.860.542**	**(2.688.129.731)**

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VNĐ
	Quý 1 năm 2011	*Quý 1 năm 2010*
Thu nhập khác	**2.735.375.302**	**8.694.054.929**
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	67.680.873	3.624.928.366
Khác	2.667.694.429	5.069.126.563
Chi phí khác	**2.256.264.000**	**-**
Khác	2.256.264.000	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**479.111.302**	**8.694.054.929**

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.

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 kỳ 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.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và thu nhập chịu thuế.

VNĐ

	Quý 1 năm 2011	*Quý 1 năm 2010*
Lợi nhuận thuần trước thuế	**61.903.725.980**	**69.146.277.575**
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không được khấu trừ	4.313.795.654	200.164.514
Thu nhập lãi, cổ tức được chia	(24.000.000)	(81.900.000)
Thu nhập chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện kỳ trước	(3.402.749.896)	(8.036.419.807)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	**62.790.771.738**	**61.228.122.282**
Thuế TNDN ước tính trong kỳ	**15.697.692.935**	**15.307.030.571**
Thuế TNDN được giảm	-	-
Thuế TNDN phải trả trong kỳ	15.697.692.935	15.307.030.571
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	14.608.019.181	33.426.821.107
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(14.843.645.040)	(12.734.985.986)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	**15.462.067.076**	**35.998.865.692**

25.2 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

VNĐ

	Bảng cân đối kế toán		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*	
	31 tháng 03 năm 2011	*1 tháng 1 năm 2011*	*Quý 1 năm 2011*	*Quý 1 năm 2010*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận tính thuế của doanh thu chưa thực hiện	1.231.824.891	2.082.512.365	850.687.474	2.009.104.952
Dự phòng trợ cấp thôi việc	870.085.096	870.085.096		
	2.101.909.987	**2.952.597.461**		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh			***850.687.474***	***2.009.104.952***

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán Quý 1 năm 2011 bao gồm:

VNĐ

Công ty liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Quý 1 năm 2011*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và cung cấp vật tư	47.537.436.324
		Thanh toán chi phí CC vật tư và xây dựng	69.892.084.441
		Cho thuê thiết bị	4.084.840.304
		Thi công công trình	54.272.424.941
		Thu tiền thi công công trình	13.452.474.097
		Thu tiền lãi vay	3.033.352.333
		Thu tiền vay	16.406.747.899
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Cung cấp vật tư	27.719.502.351
		Thanh toán tiền cung cấp vật tư	59.054.766.562
		Cho thuê thiết bị	2.068.876.070
		Thu tiền cho thuê thiết bị	1.661.734.655

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2011, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VNĐ

Công ty liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu/(Phải trả)*
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí thuê thiết bị	4.954.184.406
		Chi phí thi công công trình	27.025.214.115
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Chi phí thuê thiết bị	2.892.994.675
			34.872.393.196
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Cho vay	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Gia An	Công ty liên kết	Cho vay	32.522.000.000
			82.522.000.000

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

Ứng trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	36.582.706.345
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	835.516.197
			37.418.222.542
Các khoản phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay	13.271.768.295
			13.271.768.295

27. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2011

Chỉ tiêu	*Quý 1/2011*	*Quý 1/2010*	*Chênh lệch*	*Tăng trưởng (%)*
Lợi nhuận sau thuế	45.355.345.571	51.830.142.052	(6.474.796.481)	-12.49%

Nguyên nhân

Chỉ tiêu Lợi nhuận khác (Mã số 40 – Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh)

- Quý 1/2010 : 8.694.054.929 VNĐ
- Quý 1/2011 : 479.111.302 VNĐ
- Chênh lệch : 8.214.943.627 VNĐ

TP. HCM, ngày 23 tháng 04 năm 2011

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Thị Hồng Hạnh	Hà Tiểu Anh	Tổng Giám Đốc KTS. Nguyễn Bá Dương

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)