



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN	
TÊN CHỦ CHỨNG KHOÁN	
ĐẾN	SỐ 2568
	Chí... Ngày 25/01/2011

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 / 2010

Tháng 01/2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

QUÝ 4 NĂM 2010

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối quý 31/12/2010	Số đầu năm 01/01/2010
1	2	3	4	5
A. Tài sản ngắn hạn	100		1,287,628,153,264	1,159,727,087,062
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		289,879,887,675	369,037,642,295
1. Tiền	111	4	289,879,887,675	369,037,642,295
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	5,988,441,300	170,309,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		7,616,192,450	172,616,192,450
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		(1,627,751,150)	(2,307,192,450)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		513,895,794,115	307,943,749,557
1. Phải thu khách hàng	131	6	477,372,636,843	280,059,300,317
2. Trả trước cho người bán	132		20,017,357,952	12,414,985,260
5. Các khoản phải thu khác	135	7	16,505,799,320	15,469,463,980
IV. Hàng tồn kho	140	8	440,709,544,463	267,786,174,908
1. Hàng tồn kho	141		440,709,544,463	267,786,174,908
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		37,154,485,711	44,650,520,302
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		833,049,346	295,776,000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,890,522,681	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	33,430,913,684	44,354,744,302
B. Tài sản dài hạn	200		733,093,598,536	612,212,413,745
II. Tài sản cố định	220		257,639,639,058	157,009,126,003
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	175,332,601,588	94,728,157,083
- Nguyên giá	222		236,063,006,414	127,943,391,040
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(60,730,404,826)	(33,215,233,957)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	80,945,514,000	17,003,364,575
- Nguyên giá	228		82,529,285,682	17,992,035,712
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1,583,771,682)	(988,671,137)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	1,361,523,470	45,277,604,345
III. Bất động sản đầu tư	240	13	103,164,365,665	64,662,555,400
- Nguyên giá	241		103,164,365,665	64,662,555,400
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		186,091,061,308	325,460,561,308
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	14.1	78,022,500,000	208,692,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	14.2	129,130,747,899	137,880,747,899

4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259	14	(21,062,186,591)	(21,112,186,591)
V. Tài sản dài hạn khác	260		186,198,532,505	65,080,171,034
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	183,200,935,044	59,716,761,949
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	24.3	2,952,597,461	5,078,833,085
3. Tài sản dài hạn khác	268		45,000,000	284,576,000
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	270		2,020,721,751,800	1,771,939,500,807
A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)	300		776,003,511,683	670,780,073,359
I. Nợ ngắn hạn	310		770,030,658,391	667,823,919,778
2. Phải trả người bán	312	16	300,513,141,793	204,787,000,547
3. Người mua trả tiền trước	313		199,132,716,092	87,306,631,932
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	17	26,557,963,605	59,903,409,267
6. Chi phí phải trả	316	18	88,858,104,345	44,984,686,205
9. Các khoản phải trả phải nộp khác	319	19	27,923,577,829	73,770,245,879
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		1,813,353,359	11,468,594,512
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		30,840,925,985	(3,464,209,496)
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		94,390,875,383	189,067,560,932
II. Nợ dài hạn	330		5,972,853,292	2,956,153,581
3. Phải trả dài hạn khác	333		2,492,512,907	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		3,480,340,385	2,956,153,581
B. Vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)	400		1,244,718,240,117	1,101,159,427,448
I. Vốn chủ sở hữu	410		1,244,718,240,117	1,101,159,427,448
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	20.1	307,500,000,000	184,500,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		446,700,000,000	569,700,000,000
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(1,560,000)	-
6. Chênh lệch tỉ giá hối đoái	416		(224,177,657)	664,444,985
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		297,114,567,956	109,670,678,158
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		45,540,663,708	22,110,177,484
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		148,088,746,110	214,514,126,821
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		2,020,721,751,800	1,771,939,500,807

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2011

NGƯỜI LẬP

KÊ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vuuth

Hà Tiểu Anh



Vũ Thị Hồng Hạnh

Hà Tiểu Anh

Nguyễn Bá Dương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 4 NĂM 2010

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4/2010		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	21.1	1,099,178,661,138	514,646,313,052	3,304,913,823,114	1,962,328,197,802
2. Các khoản giảm trừ	02	21.1	-	0	-	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1,099,178,661,138	514,646,313,052	3,304,913,823,114	1,962,328,197,802
4. Giá vốn hàng bán	11		1,024,555,435,310	440,415,474,407	3,022,280,570,898	1,691,643,004,702
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		74,623,225,828	74,230,838,645	282,633,252,216	270,685,193,100
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21.2	12,786,623,083	14,742,111,696	85,097,329,977	48,537,745,746
7. Chi phí tài chính	22	22	2,597,767,500	(1,471,884,609)	(705,072,285)	20,771,969,253
- 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		23,293,838,282	16,621,089,023	77,030,162,379	37,146,394,811
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		61,518,243,129	73,823,745,927	291,405,492,099	261,304,574,782
11. Thu nhập khác	31	23	4,261,183,990	2,919,159,637	22,280,207,524	4,217,562,126
12. Chi phí khác	32	23	414,651,614	224,540,121	425,987,307	281,612,521
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	23	3,846,532,376	2,694,619,516	21,854,220,217	3,935,949,605
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		65,364,775,505	76,518,365,443	313,259,712,316	265,240,524,387
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24.1	14,845,582,540	11,318,050,668	70,623,664,932	42,219,444,738
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24.1	(825,604,671)	(5,078,833,085)	2,126,235,624	(5,078,833,085)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		51,344,797,636	70,279,147,860	240,509,811,760	228,099,912,734

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2011

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh

Hà Tiểu Anh



Nguyễn Bá Dương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 4 NĂM 2010

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2		5	6
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		313,259,712,316	265,240,524,387
2. Điều chỉnh cho các khoản				
-Khấu hao TSCĐ	02		28,110,271,414	15,009,918,032
-Các khoản dự phòng	03		(729,441,300)	19,847,586,591
-Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(85,097,329,977)	(48,491,372,264)
-Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	10		255,543,212,453	251,606,656,746
-Tăng, giảm các khoản phải thu	11		(157,632,393,100)	(168,748,070,437)
-Tăng, giảm hàng tồn kho	12		(172,923,369,555)	(118,274,659,504)
-Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	13		88,610,918,768	371,485,557,695
-Tăng, giảm chi phí trả trước	14		(126,147,682,065)	(46,910,585,428)
-Tiền lãi vay đã trả	15		-	-
-Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	24.2	(89,204,903,499)	(17,679,188,178)
-Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18		4,492,127,841	(18,152,545,107)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(197,262,089,157)	253,327,165,787
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(167,242,594,734)	(106,487,860,273)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2,050,000,000)	(99,406,747,899)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		175,800,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(17,382,500,000)	(66,738,040,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		148,052,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30,128,833,271	35,433,783,359
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		167,305,738,537	(237,198,864,813)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	9,000,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(1,560,000)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(49,199,844,000)	(18,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(49,201,404,000)	(9,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(79,157,754,620)	7,128,300,974
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	369,037,642,295	361,909,341,321
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	4	289,879,887,675	369,037,642,295

Người lập biểu

Vu Thị Hồng Hạnh

Vu Thị Hồng Hạnh

Kế toán trưởng

Hà Tiểu Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2011

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Bá Dương



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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:

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

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 12 năm 2010 là: 809 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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 hàng năm.

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 1 tháng 1 năm 2010 ("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.

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 chi phí sản xuất chung có liên quan.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

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 cố định hữu hình 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 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 trừ 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 trừ 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 cửa, vật dụng kiến trúc	6 năm
Máy móc thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận chuyển	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

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 phân 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.

3.13 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 với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc cho đến ngày 1 tháng 1 năm 2008 theo Luật Lao động 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 thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

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 về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ từ năm 2009. Thông tư số 201 khác biệt so với các chính sách kế toán hiện hành đã được áp dụng trong các năm trước theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10") đã được Công ty áp dụng trong các kỳ tài chính trước liên quan đến việc ghi nhận chênh lệch do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

<i>Nghệp vụ</i>	<i>Theo VAS 10</i>	<i>Theo Thông tư 201</i>
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

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 4 NĂM 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

4. TIỀN

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Tiền mặt	79.955.442	1.638.346.473
Tiền gửi ngân hàng	289.799.932.233	367.399.295.822
TỔNG CỘNG	289.879.887.675	369.037.642.295

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	7.616.192.450	7.616.192.450
Đầu tư ngắn hạn khác	-	165.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn	(1.627.751.150)	(2.307.192.450)
TỔNG CỘNG	5.988.441.300	170.309.000.000

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Bên thứ ba	474.017.439.481	273.712.267.952
Các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	3.355.197.362	6.347.032.365
TỔNG CỘNG	477.372.636.843	280.059.300.317

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	13.271.768.295	11.858.987.246
Phải thu khác	3.234.031.025	3.610.476.734
TỔNG CỘNG	16.505.799.320	15.469.463.980

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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 12 năm 2010	1 tháng 1 năm 2010
Cao ốc Kenton	92,811,346,695	78,031,382,018
Carina Plaza	14,614,137,992	36,480,228,095
Hyatt Regency Đà Nẵng Resort & Spa	83,994,551,124	25,546,619,016
Indochina Plaza Hà Nội	39,472,650,321	-
Everrich quận 7	47,723,650,281	-
Toà nhà Ngân hàng Nam Á	7,433,467,231	4,385,941,463
Tòa nhà MIPEC	16,610,026,189	5,403,294,544
Tòa nhà văn phòng Satra	6,063,579,466	13,693,764,305
Chung cư Sài Gòn Pavillon	27,320,410,127	-
Thanh Đa View	25,293,818,128	-
Trường quốc tế LHQ Hà Nội (Unis)	7,568,630,697	-
Nha Trang Plaza	-	10,635,275,707
Khách sạn Quê hương 6	-	14,421,196,160
Everrich	-	8,830,479,581
Tòa nhà chung cư 381 Bến Chương Dương	1,592,515,703	17,763,601,780
Khu căn hộ City Garden	11,117,005,408	-
Tricon Towers	40,845,933,241	-
Đảo Kim cương	4,922,996,315	23,629,939,494
Tòa nhà văn phòng Agrex Saigon	-	9,093,667,040
Các công trình khác	13,324,825,545	19,870,785,705
TỔNG CỘNG	<u>440,709,544,463</u>	<u>267,786,174,908</u>

9. TÀI SẢN NGÁN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2010	1 tháng 1 năm 2010
Ký quỹ	20.668.603.760	37.790.322.695
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	12.762.309.924	6.564.421.607
TỔNG CỘNG	<u>33.430.913.684</u>	<u>44.354.744.302</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm 2010	6,622,914,940	109,025,164,293	6,640,729,296	5,654,582,511	-	127,943,391,040
Mua mới	14,706,158,600	34,270,751,819	9,122,261,364	4,486,015,795	102,610,980	62,687,798,558
Chuyển từ XDCB dở dang	46,777,366,739	-	-	-	-	46,777,366,739
Thanh lý, nhượng bán	-	(212,880,379)	(957,234,483)	(175,435,061)	-	(1,345,549,923)
Số dư cuối năm 2010	68,106,440,279	143,083,035,733	14,805,756,177	9,965,163,245	102,610,980	236,063,006,414
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm 2010	(1,070,839,844)	(27,412,016,594)	(3,073,526,470)	(1,658,851,049)	-	(33,215,233,957)
Khấu hao trong năm 2010	(1,863,629,704)	(23,411,961,347)	(1,624,782,579)	(1,942,598,279)	(6,413,190)	(28,849,385,099)
Thanh lý, nhượng bán	-	212,880,379	945,898,790	175,435,061	-	1,334,214,230
Số dư cuối năm 2010	(2,934,469,548)	(50,611,097,562)	(3,752,410,259)	(3,426,014,267)	(6,413,190)	(60,730,404,826)
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm 2010	5,552,075,096	81,613,147,699	3,567,202,826	3,995,731,462	-	94,728,157,083
Số dư cuối năm 2010	65,171,970,731	92,471,938,171	11,053,345,918	6,539,148,978	96,197,790	175,332,601,588

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Phần mềm kế toán	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm 2010	17,292,537,184	452,193,561	247,304,967	17,992,035,712
Mua mới	64,662,555,400	-	183,974,820	64,846,530,220
Thanh lý, nhượng bán	(309,280,250)	-	-	(309,280,250)
Số dư cuối năm 2010	<u>81,645,812,334</u>	<u>452,193,561</u>	<u>431,279,787</u>	82,529,285,682
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu năm 2010	(727,623,638)	(213,535,844)	(47,511,655)	(988,671,137)
Khấu hao trong năm 2010	(352,908,924)	(150,731,184)	(93,105,544)	(596,745,652)
Thanh lý, nhượng bán	1,645,107	-	-	1,645,107
Số dư cuối năm 2010	<u>(1,078,887,455)</u>	<u>(364,267,028)</u>	<u>(140,617,199)</u>	(1,583,771,682)
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm 2010	<u>16,564,913,546</u>	<u>238,657,717</u>	<u>199,793,312</u>	17,003,364,575
Số dư cuối năm 2010	<u>80,566,924,879</u>	<u>87,926,533</u>	<u>290,662,588</u>	80,945,514,000

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Văn phòng Công ty (Cotecons Plaza)	-	43.711.458.920
Nhà kho Bình Dương	1.083.548.366	1.566.145.425
Nhà kho Đà Nẵng	277.975.104	-
TỔNG CỘNG	1.361.523.470	45.277.604.345

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Quyền sử dụng đất (*)	-	64.662.555.400
Tòa nhà văn phòng Cotecons	103.164.365.665	-
TỔNG CỘNG	103.164.365.665	64.662.555.400

(*) Đây là giá trị các quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định của các lô đất tại số 109/8A, 236/2 và 236/6 đường Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty đã xây dựng Tòa nhà văn phòng của Công ty. Khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng, Quyền sử dụng đất này được chuyển sang Tài sản cố định vô hình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Đầu tư vào công ty liên kết	78.022.500.000	208.692.000.000
Đầu tư dài hạn khác	129.130.747.899	137.880.747.899
Đầu tư cổ phiếu	25.202.000.000	36.002.000.000
Khác	103.928.747.899	101.878.747.899
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(21.062.186.591)	(21.112.186.591)
Các công ty liên kết	(912.186.591)	(912.186.591)
Đầu tư cổ phiếu dài hạn	(20.150.000.000)	(20.200.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	186.091.061.308	325.460.561.308

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 12 năm 2010		1 tháng 1 năm 2010	
	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	18.00	18.000.000.000	18.00	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	26.13	4.860.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia (*)	-	-	37.00	131.052.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông (*)	-	-	25.00	17.000.000.000
TỔNG CỘNG		78.022.500.000		208.692.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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.

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.

(*) Trong Quý 2 và Quý 3, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia.

14.2 Đầu tư dài hạn khác

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
<i>Đầu tư vào Công ty cổ phần</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Gia Phát	-	10.800.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp số 5	202.000.000	202.000.000
<i>Cho vay</i>		
Công ty cổ phần Vitaly	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Gia An (Thuyết minh số 25)	32.522.000.000	30.472.000.000
<i>Góp vốn dự án</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (Thuyết minh số 25)	66.406.747.899	66.406.747.899
TỔNG CỘNG	129.130.747.899	137.880.747.899

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	173.610.230.674	59.716.761.949
Thuê đất tại Khu công nghiệp Tiên Sơn – Bắc Ninh	7.335.900.000	-
Khác	2.254.804.370	-
TỔNG CỘNG	183.200.935.044	59.716.761.949

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	16.271.689.786	20.586.683.382
Phải trả bên thứ ba	284.241.452.007	184.200.317.165
TỔNG CỘNG	300.513.141.793	204.787.000.547

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Thuế giá trị gia tăng	5.951.819.011	24.061.034.945
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	14.843.645.040	33.426.821.107
Thuế thu nhập cá nhân	5.762.499.554	2.415.553.215
TỔNG CỘNG	26.557.963.605	59.903.409.267

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Chi phí các công trình xây dựng	84.287.947.620	44.529.455.805
Chi phí xây dựng tòa nhà Cotecons	4.312.756.725	-
Khác	257.400.000	455.230.400
TỔNG CỘNG	88.858.104.345	44.984.686.205

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

	31 tháng 12 năm 2010	VNĐ 1 tháng 1 năm 2010
Phải trả các đội xây dựng	26.845.615.684	24.819.124.344
Phải trả khác	1.077.962.145	48.951.121.535
TỔNG CỘNG	27.923.577.829	73.770.245.879

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 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 2009	120,000,000,000	565,200,000,000	-	84,670,678,158	14,900,797,758	96,630,809,483	-
Tăng vốn	4,500,000,000	4,500,000,000	-	-	-	-	-
Cổ phiếu thưởng	60,000,000,000	-	-	-	-	(60,000,000,000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	228,099,912,734	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	25,000,000,000	7,209,379,726	(32,209,379,726)	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(18,000,000,000)	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	664,444,985
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(7,215,670)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	184,500,000,000	569,700,000,000	-	109,670,678,158	22,110,177,484	214,514,126,821	664,444,985
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
Tăng vốn	123,000,000,000	(123,000,000,000)	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	240,509,811,760	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	187,443,889,798	23,430,486,224	(210,874,376,022)	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(46,860,972,449)	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	(1,560,000)	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(49,199,844,000)	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	-	(888,622,642)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010	307,500,000,000	446,700,000,000	(1,560,000)	297,114,567,956	45,540,663,708	148,088,746,110	(224,177,657)

Trong Quý 2, Công ty đã phát hành 12.300.000 cổ phiếu mới sử dụng nguồn thặng dư vốn cổ phần để tăng vốn điều lệ của Công ty lên 307.500.000.000 VNĐ theo Biên bản Nghị Quyết đại hội cổ đông thường niên ngày 15 tháng 4 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009
Vốn cổ phần		
Vốn đầu kỳ	184.500.000.000	120.000.000.000
Vốn tăng trong kỳ	123.000.000.000	64.500.000.000
Vốn cuối kỳ	<u>307.500.000.000</u>	<u>184.500.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã trả bằng tiền mặt	49.199.844.000	18.000.000.000-
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>49.199.844.000</u>	<u>78.000.000.000</u>

20.3 Cổ phiếu

	VNĐ	
	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009
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	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2010	Quý 4 năm 2009	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009
				VNĐ
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.099.079.164.148	514.646.313.052	3.304.814.326.124	1.962.328.197.802
Doanh thu hoạt động cho thuê VP	99.496.990	-	99.496.990	-
TỔNG CỘNG	1.099.178.661.138	514.646.313.052	3.304.913.823.114	1.962.328.197.802

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2010	Quý 4 năm 2009	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009
				VNĐ
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.376.483.063	11.392.334.684	16.271.715.859	35.214.715.305
Cổ tức được chia	15.825.000	2.040.000.000	14.070.325.000	2.659.275.000
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	-	43.678.000.000	-
Lãi cho vay	7.376.055.271	1.309.777.012	10.798.036.985	10.617.381.959
Khác	18.259.749	-	279.252.133	46.373.482
TỔNG CỘNG	12.786.623.083	14.742.111.696	85.097.329.977	48.537.745.746

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2010	Quý 4 năm 2009	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009
				VNĐ
Hoàn nhập (dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư	2.597.767.500	(1.471.884.609)	(729.441.300)	19.847.586.591
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-	24.369.015	924.382.662
TỔNG CỘNG	2.597.767.500	(1.471.884.609)	(705.072.285)	20.771.969.253

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

	Quý 4 năm 2010	Quý 4 năm 2009	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009
Thu nhập khác	4.261.183.990	2.919.159.637	22.280.207.524	4.217.562.126
Hoàn nhập dự phòng				
bảo hành công trình	548.659.893	1.787.515.927	13.932.244.602	2.387.231.937
Khác	3.712.524.097	1.131.643.710	8.347.962.922	1.830.330.189
Chi phí khác	414.651.614	224.540.121	425.987.307	281.612.521
Khác	414.651.614	224.540.121	425.987.307	281.612.521
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.846.532.376</u>	<u>2.694.619.516</u>	<u>21.854.220.217</u>	<u>3.935.949.605</u>

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

24.1 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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 4 năm 2010	Quý 4 năm 2009	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009
Lợi nhuận thuần trước thuế	65,364,775,505	76,518,365,443	313,259,712,316	265,240,524,387
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>				
Chi phí không được khấu trừ	1,279,304,269	(19,459,738,822)	2,358,558,202	4,112,642,114
Thu nhập lãi, cổ tức được chia	(15,825,000)	(2,040,000,000)	(14,070,325,000)	(2,659,275,000)
Thu nhập chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	6,778,949,367	17,359,178,759	18,793,833,144	17,359,178,759
Thu nhập tính thuế năm trước	-	(114,999,081)		(114,999,081)
Thu nhập chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện kỳ trước	(3,476,530,684)	-	(27,298,775,641)	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế	69,930,673,457	72,262,806,299	293,043,003,021	283,938,071,179
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	17,482,668,364	18,065,701,575	73,260,750,755	70,984,517,795
Thuế TNDN được giảm	-	(7,059,803,620)	-	(29,077,225,771)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	17,482,668,364	11,005,897,955	75,159,593,740	41,907,292,024
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	(2,639,023,324)	-	(2,639,023,324)	312,152,714
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	32,058,143,795	27,582,756,159	33,426,821,107	8,886,564,547
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(32,058,143,795)	(5,161,833,005)	(89,204,903,499)	(17,679,188,178)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	14,843,645,040	33,426,821,107	16,843,645,039	33,426,821,107

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 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:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>	<i>31 tháng 1 năm 2010</i>	<i>Quý 4 năm 2010</i>	<i>Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận tính thuế của doanh thu chưa thực hiện	2.082.512.365	4.339.794.690	(825.604.671)	2.126.235.624
Dự phòng trợ cấp thôi việc	870.085.096	739.038.395		
	2.952.597.461	5.078.833.085		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh			(825.604.671)	2.126.235.624

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

25. 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 4 và 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm:

Công ty liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4 năm 2010	VNĐ Kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và cung cấp vật tư	115.145.013.049	385.011.382.368
		Thanh toán chi phí CC vật tư và xây dựng	108.930.218.781	374.986.671.044
		Cho thuê, bảo trì và vận chuyển máy móc, thiết bị	869.344.102	3.900.723.684
		Thanh toán tiền cho thuê, bảo trì, v/chuyển máy móc thiết bị	2.750.721.647	3.652.614.547
		Thu tiền thi công công trình	13.794.736.729	19.310.473.135
		Thiết kế & thu tiền thiết kế công trình	-	880.000.000
		Cổ tức được chia	-	2.016.000.000
		Lãi vay	6.205.263.271	6.205.263.271
		Thu tiền lãi vay	6.205.263.271	9.385.255.936
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Thanh toán tiền nguyên vật liệu	57.266.570.152	238.970.137.621
		Cổ tức đã nhận	-	1.458.000.000
		Mua cổ phiếu	-	17.382.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Thi công & thanh toán tiền thi công công trình	-	254.655.837
		Cho vay	-	2.050.000.000
		Lãi vay	1.170.792.000	4.592.773.714
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông	Công ty liên kết	Thanh lý khoản đầu tư	-	17.000.000.000
		Cổ tức đã nhận	-	10.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 xây dựng, chi phí thuê, bảo trì và vận chuyển máy móc, thiết bị	869.344.102
		Tiền ứng trước thi công công trình	(13.794.736.729)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Chi phí thuê, bảo trì và vận chuyển máy móc, thiết bị	2.485.853.260
			(10.439.539.367)
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi vay	13.271.768.295
			13.271.768.295
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Góp vốn dự án	66.406.747.899
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Gia An	Công ty liên kết	Cho vay	32.522.000.000
			98.928.747.899
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	(5.247.442.134)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	21.519.131.920
			(16.271.689.786)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2010
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

28. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2010

Chi tiêu	Quý 4/2010	Quý 4/2009	Chênh lệch	Tăng trưởng (%)
Lợi nhuận sau thuế	51.344.797.636	70.279.147.860	(18.734.350.224)	-26.94%

Nguyên nhân

- Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong 3 năm tiếp theo. Năm 2005 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế. Nên năm 2009 là năm công ty vẫn được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN đối với thu nhập từ hoạt động kinh doanh chính. Nên trong Quý 4 năm 2009 công ty được giảm thuế TNDN và làm tăng lợi nhuận. Đồng thời, năm 2009 có phát sinh thuế TNDN hoãn lại cao hơn năm 2010, đó cũng là nguyên nhân làm tăng lợi nhuận trong quý 4 năm 2009.

TP. HCM, ngày 20 tháng 01 năm 2011

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Hồng Hạnh



Hà Tiểu Anh



Nguyễn Bá Dương