



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 2007.....
	Giờ..... Ngày & tháng năm 12

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 / 2011

Tháng 01/2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

QUÝ 4 NĂM 2011

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	Thuyết minh	Số cuối quý 31/12/2011	Số đầu năm 01/01/2011
1	2	3	4	5
A. Tài sản ngắn hạn	100		1,787,402,870,630	1,284,325,185,538
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	251,978,411,295	289,879,887,675
1. Tiền	111		1,548,411,295	34,879,887,675
2. Các khoản tương đương tiền	112		250,430,000,000	255,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	4,900,450,000	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		(2,715,742,450)	(1,627,751,150)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,146,444,341,290	513,483,349,070
1. Phải thu khách hàng	131	6	1,124,378,275,130	476,960,191,798
2. Trả trước cho người bán	132		36,348,491,775	20,017,357,952
3. Các khoản phải thu khác	135	7	15,124,625,138	16,505,799,320
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(29,407,050,753)	-
IV. Hàng tồn kho	140	8	365,637,166,601	440,709,544,463
1. Hàng tồn kho	141		365,637,166,601	440,709,544,463
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18,442,501,444	34,263,963,030
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		927,073,604	833,049,346
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	17,515,427,840	33,430,913,684
B. Tài sản dài hạn	200		672,700,102,914	733,093,598,536
II. Tài sản cố định	220		258,012,263,037	257,639,639,058
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	166,753,187,696	175,332,601,588
- Nguyên giá	222		260,917,726,271	236,063,006,414
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(94,164,538,575)	(60,730,404,826)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	89,487,685,283	80,945,514,000
- Nguyên giá	228		92,260,160,590	82,529,285,682
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2,772,475,307)	(1,583,771,682)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	1,771,390,058	1,361,523,470
III. Bất động sản đầu tư	240	13	99,725,553,481	103,164,365,665
- Nguyên giá	241		103,164,365,665	103,164,365,665
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(3,438,812,184)	-

IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14	116,334,313,409	186,091,061,308
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	14.1	110,544,500,000	78,022,500,000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	14.2	30,202,000,000	129,130,747,899
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(24,412,186,591)	(21,062,186,591)
V. Tài sản dài hạn khác	260		198,627,972,987	186,198,532,505
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	196,340,204,129	183,200,935,044
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	24.2	2,242,768,858	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		2,460,102,973,544	2,017,418,784,074
A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)	300		1,022,203,385,093	748,832,253,551
I. Nợ ngắn hạn	310		1,014,945,265,192	742,859,400,259
1. Phải trả người bán	312	16	361,690,845,808	300,513,141,793
2. Người mua trả tiền trước	313		95,770,303,738	199,962,680,310
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	17	61,460,216,041	23,318,868,768
4. Chi phí phải trả	316	18	340,298,260,443	88,146,958,008
5. Các khoản phải trả phải nộp khác	319	19	43,766,025,693	27,923,577,829
6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		3,084,951,914	1,813,353,359
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		26,125,600,007	6,789,944,809
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	20	82,749,061,548	94,390,875,383
II. Nợ dài hạn	330		7,258,119,901	5,972,853,292
1. Phải trả dài hạn khác	333		3,777,779,516	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		1,437,899,588,451	1,268,586,530,523
I. Vốn chủ sở hữu	410	21.1	1,437,899,588,451	1,268,586,530,523
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		317,700,000,000	307,500,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		456,900,000,000	446,700,000,000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(1,741,460,000)	(1,560,000)
4. Chênh lệch tỉ giá hối đoái	416		(201,967,112)	(224,177,657)
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		297,041,491,648	200,910,643,252
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		45,531,529,169	33,515,173,120
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		322,669,994,746	280,186,451,808
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		2,460,102,973,544	2,017,418,784,074

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2012

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Thị Hồng Hạnh

Hà Tiểu Anh



KTS. Nguyễn Bá Dương

Vũ Thị Hồng Hạnh

Hà Tiểu Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 4 NĂM 2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4		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	1,476,402,717,060	1,098,049,198,172	4,509,632,778,509	3,303,784,360,148
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	21.1	1,476,402,717,060	1,098,049,198,172	4,509,632,778,509	3,303,784,360,148
4. Giá vốn hàng bán	11		1,365,405,068,956	1,023,844,288,973	4,162,550,069,828	3,021,569,424,561
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		110,997,648,104	74,204,909,199	347,082,708,681	282,214,935,587
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21.2	10,023,420,942	12,786,623,083	59,573,964,435	85,097,329,977
7. Chi phí tài chính	22	22	2,914,567,216	2,597,767,500	8,388,289,273	(705,072,285)
- Trong đó chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		32,619,342,933	23,293,838,282	117,721,937,758	77,030,162,379
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		85,487,158,897	61,099,926,500	280,546,446,085	290,987,175,470
11. Thu nhập khác	31	23	2,971,558,681	4,261,183,990	15,504,380,040	22,280,207,524
12. Chi phí khác	32	23	2,039,479,265	414,651,614	12,342,908,311	425,987,307
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	23	932,079,416	3,846,532,376	3,161,471,729	21,854,220,217
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		86,419,238,313	64,946,458,876	283,707,917,814	312,841,395,687
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24.2	21,358,705,223	14,609,956,681	71,584,785,729	70,388,039,073
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	24.3	(188,728,045)	(825,604,671)	709,828,603	2,126,235,624
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		65,249,261,135	51,162,106,866	211,413,303,482	240,327,120,990

NGƯỜI LẬP

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh

KÊ TOÁN TRƯỞNG

Hà Tiểu Anh

Hà Tiểu Anh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2012

TỔNG GIÁM ĐỐC



KTS. Nguyễn Bá Dương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 4 NĂM 2011

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	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		283,707,917,814	312,841,395,687
2. Điều chỉnh cho các khoản				
-Khấu hao TSCĐ	02	10,11	38,061,649,558	29,444,485,644
-Các khoản dự phòng	03		33,845,042,053	(729,441,300)
-Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(59,601,237,162)	(85,404,176,102)
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	10		296,013,372,263	256,152,263,929
-Tăng, giảm các khoản phải thu	11		(661,149,895,114)	(192,723,082,723)
-Tăng, giảm hàng tồn kho	12		75,072,377,862	(172,923,369,555)
-Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	13		247,334,452,923	86,889,514,416
-Tăng, giảm chi phí trả trước	14		(13,943,121,946)	(124,021,446,441)
-Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	24.1	(64,861,551,763)	(89,206,840,999)
-Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18		4,557,338,886	(11,159,152,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(116,977,026,889)	(246,992,113,373)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(34,995,461,353)	(168,897,424,907)
2. Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	22		27,272,727	318,181,818
3. Tiền chi cho vay	23		-	(2,050,000,000)
4. Tiền thu cho vay	24		66,406,747,899	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(17,382,500,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		14,400,000,000	367,530,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27		45,326,735,236	37,450,096,542
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		91,165,294,509	216,968,353,453
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH			20,400,000,000	-
2. Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(1,739,900,000)	(1,560,000)
3. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36		(30,749,844,000)	(49,132,434,700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(12,089,744,000)	(49,133,994,700)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(37,901,476,380)	(79,157,754,620)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	289,879,887,675	369,037,642,295
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	4	251,978,411,295	289,879,887,675

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2012

NGƯỜI LẬP BIỂU

KÊ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Thị Hồng Hạnh

Hà Tiểu Anh



KTS. Nguyễn Bá Dương

Vũ Thị Hồng Hạnh

Hà Tiểu Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 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:

<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 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 12 năm 2011 là: 502 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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. 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 sử 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 được trình bày như sau:

Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Theo thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty vì Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

3.2 Tiền và tương đương tiền

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

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 sản xuất chung có liên quan |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 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 kinh doanh.

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 báo cáo 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 trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo 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
Quyền sử dụng đất	49 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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:

Tòa nhà văn phòng 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 kỳ 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 kho 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 công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ 3 đến 5 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc cho đến 31 tháng 12 năm 2008 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 thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động 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 201/2009/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.

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 ("CMKTVN 10") đã được Công ty áp dụng trong các giai đoạn 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 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

<i>Nghiệp 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. 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.

Tuy nhiên, ảnh hưởng trên Báo cáo tài chính cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011 của Công ty nếu áp dụng CMKTVN 10 là không đáng kể xét trên khía cạnh tổng thể.

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 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 giai đoạn tài chính hiện hành và các giai đoạn tài chính 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 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.

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 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

4. TIỀN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Tiền mặt	12.144.466	79.955.442
Tiền gửi ngân hàng	1.536.266.829	34.799.932.233
Tương đương tiền	250.430.000.000	255.000.000.000
TỔNG CỘNG	251.978.411.295	289.879.887.675

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	VNĐ			
	31 tháng 12 năm 2011		1 tháng 1 năm 2011	
	Số cổ phiếu	Giá trị	Số cổ phiếu	Giá trị
Đầu tư vào các công ty niêm yết				
Công ty Cổ phần Cao su Hòa Bình	20.950	2.051.942.650	20.950	2.051.942.650
Công ty Cổ phần Cao su Đông Phú	10.550	637.871.300	10.550	637.871.300
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí	45.000	2.542.808.500	45.000	2.542.808.500
Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	60.000	2.383.570.000	40.000	2.383.570.000
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn		(2.715.742.450)		(1.627.751.150)
TỔNG CỘNG	136.500	4.900.450.000	116.500	5.988.441.300

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Bên thứ ba	1.024.023.032.627	474.474.338.538
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	100.355.242.503	2.485.853.260
TỔNG CỘNG	1.124.378.275.130	476.960.191.798

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	11.957.879.495	13.271.768.295
Tiền lãi	3.139.947.952	1.978.630.953
Phải thu khác	26.797.691	1.255.400.072
TỔNG CỘNG	15.124.625.138	16.505.799.320

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	365.637.166.601	440.709.544.463
TỔNG CỘNG	365.637.166.601	440.709.544.463

Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Cao ốc Kenton	34.464.334.970	92.811.346.695
381 Bến Chương Dương	19.882.935.312	1.515.207.571
Hyatt Regency Đà Nẵng Resort & Spa	-	83.994.551.124
Everich II	33.825.818.982	47.723.650.281
Cao ốc Tricon	68.147.769.259	40.845.933.241
Indochina Plaza Hà Nội	-	39.472.650.321
Sài Gòn Pavillon	-	27.320.410.127
Thanh Đa Views	11.548.703.343	25.371.126.260
Tòa nhà Mipecc	-	16.610.026.189
Carina Plaza	1.270.811.951	14.614.137.992
City Garden	-	11.117.005.408
Tòa nhà Ngân hàng Nam Á	15.713.284.883	7.433.467.231
Viglacera Towers	19.635.764.552	-
Mandarin Garden	48.237.918.270	-
Euro Windows Multicomplex	20.060.486.394	-
Diamond Island GĐ2	33.181.292.296	-
Nhà máy sữa Dielac	25.751.542.940	-
Star City	14.869.609.392	-
Các công trình khác	19.046.894.057	31.880.032.023
TỔNG CỘNG	365.637.166.601	440.709.544.463

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Kỳ quỹ	5.414.207.973	20.668.603.760
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	12.101.219.867	12.762.309.924
TỔNG CỘNG	17.515.427.840	33.430.913.684

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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	18,553,323,798	3,841,976,928	2,090,012,953	-	24,628,495,497
Chuyển từ XDCB dở dang	1,975,457,666	-	-	-	-	1,975,457,666
Thanh lý, nhượng bán	-	(24,000,000)	(376,651,762)	(1,348,581,544)	-	(1,749,233,306)
Số dư cuối năm 2011	70,225,079,763	161,612,359,531	18,271,081,343	10,706,594,654	102,610,980	260,917,726,271
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 kỳ	(4,303,597,300)	(25,563,180,288)	(2,322,656,394)	(2,968,280,313)	(25,652,760)	(35,183,367,055)
Thanh lý, nhượng bán	-	24,000,000	376,651,762	1,348,581,544	-	1,749,233,306
Số dư cuối năm 2011	(7,238,066,848)	(76,150,277,850)	(5,698,414,891)	(5,045,713,036)	(32,065,950)	(94,164,538,575)
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 năm 2011	62,987,012,915	85,462,081,681	12,572,666,452	5,660,881,618	70,545,030	166,753,187,696

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm 2011	81,645,812,334	452,193,561	431,279,787	82,529,285,682
Mua mới	<u>7,722,000,000</u>	<u>1,965,374,908</u>	<u>43,500,000</u>	<u>9,730,874,908</u>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm 2011	<u>89,367,812,334</u>	<u>2,417,568,469</u>	<u>474,779,787</u>	<u>92,260,160,590</u>
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 trong kỳ	<u>(358,322,044)</u>	<u>(688,457,750)</u>	<u>(141,923,831)</u>	<u>(1,188,703,625)</u>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm 2011	<u>(1,437,209,499)</u>	<u>(1,052,724,778)</u>	<u>(282,541,030)</u>	<u>(2,772,475,307)</u>
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 năm 2011	<u>87,930,602,835</u>	<u>1,364,843,691</u>	<u>192,238,757</u>	<u>89,487,685,283</u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>1 tháng 1 năm 2011</i>
Nhà kho	1.771.390.058	1.361.523.470
TỔNG CỘNG	<u>1.771.390.058</u>	<u>1.361.523.470</u>

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ	
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu năm	103.164.365.665	
Số cuối quý 4/2011	<u>103.164.365.665</u>	
Giá trị khấu hao lũy kế		
Số đầu năm	-	
Khấu trừ trong kỳ	<u>(3.438.812.184)</u>	
Số cuối quý 4/2011	<u>(3.438.812.184)</u>	
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	103.164.365.665	
Số cuối quý 4/2011	<u>99.725.553.481</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Đầu tư vào công ty liên kết	110.544.500.000	78.022.500.000
Đầu tư dài hạn khác	30.202.000.000	129.130.747.899
<i>Đầu tư cổ phiếu</i>	<i>25.202.000.000</i>	<i>25.202.000.000</i>
<i>Khác</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>103.928.747.899</i>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(24.412.186.591)	(21.062.186.591)
<i>Các công ty liên kết</i>	<i>(912.186.591)</i>	<i>(912.186.591)</i>
<i>Đầu tư cổ phiếu dài hạn</i>	<i>(23.500.000.000)</i>	<i>(20.150.000.000)</i>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>116.334.313.409</u>	<u>186.091.061.308</u>

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 2011 như sau:

	31 tháng 12 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	36	18.000.000.000	36	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	39	44.142.000.000	39	11.620.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia	30	6.000.000.000	30	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	31	22.242.500.000	31	22.242.500.000
TỔNG CỘNG		<u>110.544.500.000</u>		<u>78.022.500.000</u>

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
<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 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	-	32.522.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	-	66.406.747.899
TỔNG CỘNG	<u>30.202.000.000</u>	<u>129.130.747.899</u>

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	194.708.907.448	173.610.230.674
Thuê đất tại KCN Tiên Sơn – Bắc Ninh	-	7.335.900.000
Khác	1.631.296.681	2.254.804.370
TỔNG CỘNG	<u>196.340.204.129</u>	<u>183.200.935.044</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	38.194.138.386	21.519.131.920
Phải trả bên thứ ba	<u>323.496.707.422</u>	<u>278.994.009.873</u>
TỔNG CỘNG	<u>361.690.845.808</u>	<u>300.513.141.793</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Thuế giá trị gia tăng	26.394.119.624	2.948.350.033
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 24.2</i>)	21.331.253.147	14.608.019.181
Thuế thu nhập cá nhân	13.734.843.270	5.762.499.554
TỔNG CỘNG	<u>61.460.216.041</u>	<u>23.318.868.768</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Chi phí các công trình xây dựng	340.172.044.443	87.889.558.008
Khác	<u>126.216.000</u>	<u>257.400.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>340.298.260.443</u>	<u>88.146.958.008</u>

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

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2011	1 tháng 1 năm 2011
Phải trả các đội xây dựng	43.493.192.359	27.299.300.210
Phải trả khác	<u>272.833.334</u>	<u>624.277.619</u>
TỔNG CỘNG	<u>43.766.025.693</u>	<u>27.923.577.829</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	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
								VND
Năm 2010								
Số dư đầu năm	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
Phát hành cổ phiếu	123.000.000.000 (123.000.000.000)	-	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	(1.560.000)	-	-	-	-	(1.560.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	240.327.120.990	-	240.327.120.990
Trích lập các quỹ	-	-	-	91.239.965.094	11.404.995.636	(102.644.960.730)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(49.199.844.000)	-	(49.199.844.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	(888.622.642)	(888.622.642)
Quỹ khen thưởng	-	-	-	-	-	-	-	-
Quỹ lợi	-	-	-	-	-	(22.809.991.273)	-	(22.809.991.273)
Số dư cuối năm	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
Năm 2011								
Số dư đầu năm	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
Phát hành cổ phiếu	10.200.000.000	10.200.000.000	-	-	-	-	-	20.400.000.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(1.739.900.000)	-	-	-	-	(1.739.900.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	211.413.303.482	-	211.413.303.482
Trích lập các quỹ	-	-	-	96.130.848.396	12.016.356.049	(108.147.204.445)	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(30.749.844.000)	-	(30.749.844.000)
Quỹ khen thưởng	-	-	-	-	-	-	-	-
Quỹ lợi	-	-	-	-	-	(30.032.712.099)	-	(30.032.712.099)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	22.210.545	22.210.545
Số dư cuối năm	317.700.000.000	456.900.000.000	(1.741.460.000)	297.041.491.648	45.531.529.169	322.669.994.746	(201.967.112)	1.437.899.588.451

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm 2011	Năm 2010
Vốn cổ phần		
Vốn đầu kỳ	307.500.000.000	184.500.000.000
Vốn tăng trong kỳ	10.200.000.000	123.000.000.000
Vốn cuối kỳ	<u>317.700.000.000</u>	<u>307.500.000.000</u>
Cổ tức trả bằng tiền mặt	30.749.844.000	49.199.844.000

20.3 Cổ phiếu

	VND	
	Năm 2011	Năm 2010
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	31.770.000	30.750.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	31.770.000	30.750.000
Cổ phiếu thường	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu ngân quỹ	(66.656)	(156)
Cổ phiếu thường	(66.656)	(156)
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.703.344	30.749.844
Cổ phiếu thường	31.703.344	30.749.844
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	VND			
	Quý 4 năm 2011	Quý 4 năm 2010	Năm 2011	Năm 2010
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	1.463.637.513.584	1.097.949.701.182	4.470.625.160.245	3.303.684.863.158
Doanh thu từ hoạt động cho thuê thiết bị	7.002.107.172	-	19.284.766.139	-
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng	5.763.096.304	99.496.990	19.722.852.125	99.496.990
	<u>1.476.402.717.060</u>	<u>1.098.049.198.172</u>	<u>4.509.632.778.509</u>	<u>3.303.784.360.148</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ			
	Quý 4 năm 2011	Quý 4 năm 2010	Năm 2011	Năm 2010
Lãi tiền gửi ngân hàng	9.930.528.449	5.376.483.063	36.299.335.108	16.271.715.859
Cổ tức được chia	92.250.000	15.825.000	3.455.556.112	14.070.325.000
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	-	14.400.000.000	43.678.000.000
Lãi cho vay	-	7.376.055.271	5.381.806.577	10.798.036.985
Khác	642.493	18.259.749	37.266.638	279.252.133
TỔNG CỘNG	<u>10.023.420.942</u>	<u>12.786.623.083</u>	<u>59.573.964.435</u>	<u>85.097.329.977</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ			
	Quý 4 năm 2011	Quý 4 năm 2010	Năm 2011	Năm 2010
Hoàn nhập (dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư	2.914.525.000	2.597.767.500	4.437.991.300	(729.441.300)
Khác	42.216	-	3.950.297.973	24.369.015
TỔNG CỘNG	<u>2.914.567.216</u>	<u>2.597.767.500</u>	<u>8.388.289.273</u>	<u>(705.072.285)</u>

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ			
	Quý 4 năm 2011	Quý 4 năm 2010	Năm 2011	Năm 2010
Thu nhập khác	2.971.558.681	4.261.183.990	15.504.380.040	22.280.207.524
Thu từ bán nguyên vật liệu	2.115.928.000	-	10.283.701.879	-
Thu từ Thanh lý tài sản, công cụ	27.272.727	-	2.444.900.247	318.181.818
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	41.609.152	451.548.447	513.363.243	13.912.244.602
Khác	786.748.802	3.809.635.543	2.262.414.671	8.049.781.104
Chi phí khác	2.039.479.265	414.651.614	12.342.908.311	425.987.307
Giá trị nguyên vật liệu bán	2.039.479.265	-	10.052.244.311	-
Giá trị còn lại tài sản, công cụ thanh lý	-	-	2.290.664.000	11.335.693
Khác	-	414.651.614	-	414.651.614
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>932.079.416</u>	<u>3.846.532.376</u>	<u>3.161.471.729</u>	<u>21.854.220.217</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

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.

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 Chi phí thuế TNDN

	Quý 4 năm 2011	Quý 4 năm 2010	Năm 2011	VNĐ Năm 2010
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.358.705.223	17.247.042.505	71.478.719.434	73.025.124.897
Điều chỉnh chi phí thuế trích thiếu kỳ trước	-	(2.637.085.824)	106.066.295	(2.637.085.824)
TỔNG CỘNG	21.358.705.223	14.609.956.681	71.584.785.729	70.388.039.073

24.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

	VNĐ			
	Quý 4 năm 2011	Quý 4 năm 2010	Năm 2011	Năm 2010
Lợi nhuận trước thuế	86.419.238.313	64.946.458.876	283.707.917.814	312.841.395.687
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>				
Chi phí không được khấu trừ	(1.647.079.604)	1.279.304.269	8.501.830.444	2.358.558.202
Cổ tức được chia	(92.250.000)	(15.825.000)	(3.455.556.112)	(14.070.325.000)
Thu nhập chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	3.078.099.805	6.254.762.564	11.004.719.052	7.605.722.423
Thu nhập chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện kỳ trước	(2.323.187.624)	(3.476.530.684)	(13.844.033.463)	(16.634.851.723)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	85.434.820.890	68.988.170.025	285.914.877.731	292.100.499.589
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	21.358.705.223	17.247.042.505	71.478.719.434	73.025.124.897
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	15.040.100.733	32.058.143.795	14.608.019.181	33.426.821.107
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa (thiếu) năm trước	-	(2.637.085.824)	106.066.295	(2.637.085.824)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(15.067.552.809)	(32.060.081.295)	(64.861.551.763)	(89.206.840.999)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	21.331.253.147	14.608.019.181	21.331.253.147	14.608.019.181

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:

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	31/12/2011	01/01/2011	Năm 2011	Năm 2010
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Doanh thu chưa thực hiện	1.372.683.762	2.082.512.365	709.828.603	2.257.282.325
Dự phòng trợ cấp thôi việc	870.085.096	870.085.096	-	(131.046.701)
	2.242.768.858	2.952.597.461		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh			709.828.603	2.126.235.624

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Công ty liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Quý 4 năm 2011	Năm 2011
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ xây dựng	83.754.443.093	220.800.022.316
		Chi phí xây dựng	194.341.545.165	491.056.687.435
		Cho thuê thiết bị	3.137.571.891	11.959.733.216
		Cổ tức được nhận	-	3.130.106.112
		Tiền cho vay thu hồi	-	66.406.747.899
		Lãi vay	-	6.320.381.083
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam		Chi phí xây dựng	164.981.042.132	389.263.384.514
		Cho thuê thiết bị	2.840.463.484	9.590.085.589

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Phải thu (phải trả)	
Phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Thu tiền thuê, bảo trì, vận chuyển thiết bị		2.840.463.484
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 thiết bị		97.514.779.019
				100.355.242.503
Các khoản phải thu khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay		11.957.879.495
				11.957.879.495
Phải trả người bán				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng		6.580.512.901
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng		31.613.625.485
				38.194.138.386

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2011
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011

26. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2011

Chỉ tiêu	Quý 4/2011	Quý 4/2010	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế	65.249.261.135	51.162.106.866	14.087.154.269

Nguyên nhân: Do Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 4/2011 tăng cao so với Quý 4/2010

Chỉ tiêu	Quý 4/2011	Quý 4/2010	Chênh lệch
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.476.402.717.060	1.098.049.198.172	378.353.518.888

TP. HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2012

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Thị Hồng Hạnh

Hà Tiểu Anh



KTS. Nguyễn Bá Dương

Vũ Thị Hồng Hạnh

Hà Tiểu Anh