



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

Auditing & Informatic Services Company Limited

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**

**AISC**

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**



# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-30

---

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### 1. Thông tin chung về công ty:

**Thành lập:** Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304472276 ngày 14 tháng 7 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 31 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

#### Hoạt động chính của Công ty:

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi. Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: đại lý vận tải;
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: lắp đặt đường dây, trạm biến thế, thiết bị công nghiệp. Lắp đặt hệ thống cơ - điện lạnh;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí. Chi tiết: Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính). Quản lý dự án;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế phần cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Xử lý môi trường.

**Trụ sở chính:** Tầng 5-6 số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

### 3. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám Tổng đốc và Kế toán trưởng:

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Sỹ Công	Ủy viên
Ông Đặng Hoài Nam	Ủy viên
Ông Trần Quang Quân	Ủy viên
Ông Trần Quang Tuấn	Ủy viên

#### Ban Kiểm soát

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Lâm Bích Loan	Thành viên
Ông Võ Thanh Liêm	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Sỹ Công	Tổng Giám Đốc
Ông Ngô Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc

#### Kế toán trưởng

Ông Đặng Hoài Nam	Kế toán trưởng
-------------------	----------------

### 5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### 6. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các số sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**7. Xác nhận**

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

*Tp. HCM, ngày 07 tháng 03 năm 2012*

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Sỹ Công  
Tổng Giám Đốc



Số: 12.11.909/AISC-DN1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**

Kính gửi:

**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, được lập ngày 10 tháng 02 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam từ trang 05 đến trang 30 kèm theo.

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

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của Chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo quan điểm của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Tp.HCM, ngày 07 tháng 03 năm 2012

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**ĐẬU NGUYỄN LÝ HẰNG**  
Số chứng chỉ KTV: 1169/KTV  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



**PHẠM THỊ HỒNG UYÊN**  
Số chứng chỉ KTV: 0794/KTV  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>505.841.880.832</b>	<b>311.858.920.686</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>186.885.402.666</b>	<b>39.201.843.147</b>
1. Tiền	111		186.885.402.666	39.201.843.147
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>159.813.582.837</b>	<b>120.780.103.927</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.2.1	130.202.525.231	102.127.542.781
2. Trả trước cho người bán	132	V.2.2	29.172.224.057	1.707.150.303
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.2.3	438.833.549	16.945.410.843
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.3</b>	<b>141.233.542.280</b>	<b>139.991.775.768</b>
1. Hàng tồn kho	141		141.233.542.280	139.991.775.768
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17.909.353.049</b>	<b>11.885.197.844</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.4.1	-	8.013.463.267
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.4.2	17.909.353.049	3.871.734.577
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>73.921.665.646</b>	<b>48.996.707.994</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>44.752.317.764</b>	<b>34.271.060.936</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.5	31.708.629.499	18.493.713.450
- Nguyên giá	222		43.379.534.430	24.074.575.792
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.670.904.931)	(5.580.862.342)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.6	13.043.688.265	13.246.704.907
- Nguyên giá	228		13.598.048.758	13.490.948.758
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(554.360.493)	(244.243.851)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	2.530.642.579
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
1. Nguyên giá	241		-	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>29.169.347.882</b>	<b>14.725.647.058</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	29.169.347.882	14.725.647.058
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>			<b>579.763.546.478</b>	<b>360.855.628.680</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>383.272.195.912</b>	<b>202.204.628.181</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>383.272.195.912</b>	<b>202.204.628.181</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.8.1	5.000.000.000	-
2. Phải trả cho người bán	312	V.8.2	232.766.480.615	127.094.489.593
3. Người mua trả tiền trước	313	V.8.3	78.124.988.652	49.892.850.692
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.8.4	15.777.819.438	3.849.008.101
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.8.5	30.994.207.262	3.404.733.914
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.8.6	17.252.127.474	12.153.058.823
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.8.7	5.501.510.187	6.621.000.000
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	V.8.8	(2.144.937.716)	(810.512.942)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>196.491.350.566</b>	<b>158.651.000.499</b>
<b>I. Vốn Chủ Sở Hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.9</b>	<b>196.491.350.566</b>	<b>158.651.000.499</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		63.600.000.000	53.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.146.700.000	22.146.700.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		49.805.617.021	25.094.458.046
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		13.163.862.424	8.498.898.424
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		47.775.171.121	49.910.944.029
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	-
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>579.763.546.478</b>	<b>360.855.628.680</b>

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Phan Thị Ngọc Thúy

Đặng Hoài Nam

Nguyễn Sỹ Công

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.755.866.421.300	1.088.391.782.364
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		1.755.866.421.300	1.088.391.782.364
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.675.379.147.695	1.016.390.072.073
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		80.487.273.605	72.001.710.291
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.254.295.684	1.884.308.561
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	596.133.155	400.491.043
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		420.000.000	241.885.533
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		32.371.554.030	21.099.995.411
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		57.773.882.104	52.385.532.398
11. Thu nhập khác	31		438.812.511	2.740.405.362
12. Chi phí khác	32		823.614.280	1.037.594.641
13. Lợi nhuận khác (31-32)	40		(384.801.769)	1.702.810.721
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50	VI.5	57.389.080.335	54.088.343.119
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		9.891.147.600	7.438.701.065
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		47.497.932.735	46.649.642.054
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		8.962	13.540

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Phan Thị Ngọc Thúy

Đặng Hoài Nam

Nguyễn Sỹ Công

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011	Năm 2010
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	57.389.080.335	54.088.343.119
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	6.400.159.231	3.411.804.736
Các khoản dự phòng	03	-	-
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	2.172.915.547	-
Lãi/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05	(7.026.587.872)	-
Chi phí lãi vay	06	420.000.000	241.885.533
<b>Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>59.355.567.241</b>	<b>57.742.033.388</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(45.057.634.115)	4.035.574.083
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(1.241.766.512)	(65.688.313.069)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	133.163.796.649	11.658.604.915
Tăng/ giảm chi phí trả trước	12	(14.443.700.824)	6.451.521.541
Tiền lãi vay đã trả	13	(420.000.000)	(241.885.533)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(3.597.539.582)	(9.855.860.734)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	29.376.122.975	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	(6.494.771.610)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>157.134.845.832</b>	<b>(2.393.097.019)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(19.304.958.638)	(24.664.243.752)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	-	334.285.714
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.026.587.872	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(12.278.370.766)</b>	<b>(24.329.958.038)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31	-	38.786.700.000
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	5.000.000.000	15.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(15.000.000.000)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011	Năm 2010
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36	-	(5.580.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	5.000.000.000	33.206.700.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	149.856.475.066	6.483.644.943
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	39.201.843.147	31.728.607.583
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(2.172.915.547)	989.590.621
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	186.885.402.666	39.201.843.147

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phan Thị Ngọc Thúy

Đặng Hoài Nam



Tổng Giám đốc

Nguyễn Sỹ Công

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1. Thành lập:

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304472276 ngày 14 tháng 7 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 31 tháng 01 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, lắp đặt, tư vấn, quản lý, kinh doanh, dịch vụ

### 3. Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, ngành sản xuất vật liệu xây dựng;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi. Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: đại lý vận tải;
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: lắp đặt đường dây, trạm biến thế, thiết bị công nghiệp. Lắp đặt hệ thống cơ - điện lạnh;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí. Chi tiết: Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính). Quản lý dự án;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế phần cơ điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Xử lý môi trường.

4. Tổng số nhân viên đến 31/12/2011: 257 người

## II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền.

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

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên



**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

##### 4.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

##### *Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

##### 4.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

##### *Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

##### *Quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

##### 4.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính:

**Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định thuê tài chính:** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của tài sản thuê tài chính được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

#### 4.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>15 - 20 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>05 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 năm</i>
<i>Tài sản cố định vô hình phần mềm máy tính</i>	<i>02 năm</i>

*Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** Là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp; Được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

**Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn tại công ty bao gồm:** Chi phí thiết bị thi công công trình và các chi phí khác... liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:** Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

#### 8. Khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

#### 9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả:

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

#### 10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

**Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:** Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả: Là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

##### Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Nguồn vốn kinh doanh do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

##### Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác.

+ **Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa số tiền thực tế thu được so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

##### Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

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

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty được thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm như sau:

- Trích 5% vào Quỹ dự phòng tài chính
- Trích 5% vào Quỹ dự trữ bắt buộc
- Trích 40% vào Quỹ đầu tư phát triển
- Trích 15% vào Quỹ khen thưởng phúc lợi

Các khoản trích quỹ và chia cổ tức sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông và sẽ ghi nhận vào sổ kế toán sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

#### 11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

##### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

**Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:** Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

1. 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 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 do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

2. Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

### 12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

### 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; Chiết khấu thanh toán cho người mua và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

### 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định gồm tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ kế toán

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành theo luật thuế TNDN hiện hành được ghi nhận.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản, nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

**15. Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái**

Đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ vào cuối kỳ kế toán.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả) có gốc ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Tỷ giá quy đổi tại ngày 31/12/2011: 20.828 VNĐ/USD.

Công ty áp dụng hướng dẫn theo VAS 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("VAS 10") liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ, và đã áp dụng nhất quán trong các năm tài chính trước.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo VAS 10 khác biệt so với quy định trong 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") như sau:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo VAS 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền và công nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục Vốn chủ sở hữu, và sẽ được ghi giảm trong kỳ tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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 số lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn 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.

Ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính của Công ty nếu Công ty áp dụng VAS 10 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được trình bày ở phần thuyết minh số VIII.5.1

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2011	01/01/2011
<b>Tiền</b>		
Tiền mặt	1.014.712.005	888.201.171
Tiền mặt VNĐ	1.014.712.005	888.201.171
Tiền gửi ngân hàng	185.870.690.661	38.313.641.976
Tiền gửi ngân hàng VNĐ	163.122.628.781	14.453.178.542
Tiền gửi ngân hàng ngoại tệ (USD)      # 1.092.186,57 USD	22.748.061.880	23.860.463.434
<b>Tổng cộng</b>	<b>186.885.402.666</b>	<b>39.201.843.147</b>
<b>2. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
<b>2.1 Phải thu khách hàng</b>		
Phải thu khách hàng trong nước	130.202.525.231	102.127.542.781
<b>Cộng</b>	<b>130.202.525.231</b>	<b>102.127.542.781</b>
<b>2.2 Trả trước cho người bán</b>		
Khách hàng trong nước	29.172.224.057	1.707.150.303
<b>Cộng</b>	<b>29.172.224.057</b>	<b>1.707.150.303</b>
<b>2.3 Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>		
Phải thu khác	438.833.549	16.945.410.843
<b>Cộng</b>	<b>438.833.549</b>	<b>16.945.410.843</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>159.813.582.837</b>	<b>120.780.103.927</b>
<b>Dự phòng phải thu khó đòi (-)</b>	-	-
<b>Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>159.813.582.837</b>	<b>120.780.103.927</b>
<b>3. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Chi phí SX, KD dở dang	119.455.820.703	127.970.419.433
<i>Công trình Fusion Maia - Đà Nẵng</i>	-	1.700.316.000
<i>Nhà máy Bia Sài Gòn - Quảng Ngãi</i>	4.000.000.000	16.250.000.000
<i>Nhà máy Bia Sài Gòn - Sông Lam</i>	2.500.000.000	21.313.976.708
<i>Công trình SSIS II - 2009</i>	-	7.550.698.891
<i>Công trình Văn phòng Ngân hàng Á Châu</i>	5.200.000.000	9.101.682.424
<i>Công trình Văn phòng Ngân hàng Á Châu (hoàn thiện)</i>	429.326.907	-
<i>Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu</i>	6.856.045.497	7.929.501.508
<i>Công trình Trường Quốc tế Anh Việt BVIS</i>	-	15.677.450.275

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công trình C15B	-	4.294.716.258
Công trình Nhà máy Socola Dobra Vũng Tàu	99.104.430	5.213.675.652
Công trình Nhà máy Sản xuất kết cấu kiện bê tông	-	7.700.580.534
Công trình Metro Vũng Tàu	-	1.857.599.016
Công trình Khách sạn Novotel Sông Hàn - Đà Nẵng	30.351.342.627	593.482.887
Công trình Nhà máy United Pharma - Bình Dương	1.124.148.498	5.666.018.973
Công trình The Sun Villas - Đà Nẵng	3.422.485.958	4.136.881.196
Công trình The Sun Villas - Đà Nẵng (hoàn thiện)	3.720.785.512	-
Công trình Uni President (gói kiến trúc, kết cấu)	-	18.983.839.111
Công trình Làng Pháp Bà Nà Hill - Đà Nẵng	10.722.303.708	-
Công trình Eco Park	23.551.506.907	-
Công trình Eden Vincom	2.695.043.584	-
Công trình Intercontinental Resort & Spa	9.400.566.346	-
Công trình Tầng hầm nhà AR-RB-CF mở rộng	432.955.813	-
Công trình Cao ốc Royal Tower	2.428.416.919	-
Công trình Nhà máy Bosch Long Thành	5.608.067.306	-
Công trình Dobra Building Modification	229.625.185	-
Công trình Pepsico	6.684.095.506	-
Hàng hoá	21.777.721.577	12.021.356.335
Cộng giá gốc hàng tồn kho	<b>141.233.542.280</b>	<b>139.991.775.768</b>
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	<b>141.233.542.280</b>	<b>139.991.775.768</b>

- Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ phải trả: 0 VNĐ

- Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: 0 VNĐ

4. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2011	01/01/2011
4.1 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		
Thuế giá trị gia tăng của hàng hoá dịch vụ	-	8.013.463.267
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>8.013.463.267</b>
4.2 Tài sản ngắn hạn khác		
Tạm ứng cho nhân viên	6.995.095.265	3.871.734.577
Ký quỹ ngắn hạn	10.914.257.784	-
<b>Cộng</b>	<b>17.909.353.049</b>	<b>3.871.734.577</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.909.353.049</b>	<b>11.885.197.844</b>

5. Tài sản cố định hữu hình: Xem Thuyết minh tại trang 29



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐVH khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	13.342.681.128	148.267.630	-	13.490.948.758
Mua trong năm	-	107.100.000	-	107.100.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	13.342.681.128	255.367.630	-	13.598.048.758
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	111.615.488	132.628.363	-	244.243.851
Khấu hao trong năm	266.853.624	43.263.018	-	310.116.642
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	378.469.112	175.891.381	-	554.360.493
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	13.231.065.640	15.639.267	-	13.246.704.907
Số dư cuối năm	12.964.212.016	79.476.249	-	13.043.688.265

**7. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác**

	31/12/2011	01/01/2011
Công cụ dụng cụ quản lý	147.431.033	208.009.843
Công cụ dụng cụ thi công công trình	29.021.916.849	14.517.637.215
<b>Cộng</b>	<b>29.169.347.882</b>	<b>14.725.647.058</b>

**8. Vay và nợ ngắn hạn**

31/12/2011 01/01/2011

**8.1 Vay và nợ ngắn hạn**

Vay ngắn hạn (*)	5.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Vay ngắn hạn Ông Ngô Thanh Phong theo Hợp đồng huy động vốn ngày 01 tháng 06 năm 2011 với số tiền 2.000.000.000 VNĐ (hai tỷ đồng chẵn) và vay ngắn hạn Ông Nguyễn Sỹ Công theo Hợp đồng huy động vốn ngày 01 tháng 06 năm 2011 với số tiền 3.000.000.000 VNĐ (ba tỷ đồng chẵn);

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;

Thời hạn cho vay: tối thiểu 03 (ba) tháng;

Lãi suất vay: 1,2%/tháng; trả lãi hàng tháng

**8.2 Phải trả người bán**

Phải trả người bán trong nước	232.766.480.615	127.094.489.593
<b>Cộng</b>	<b>232.766.480.615</b>	<b>127.094.489.593</b>

**8.3 Người mua trả tiền trước**

Khách hàng trong nước	78.124.988.652	49.892.850.692
<b>Cộng</b>	<b>78.124.988.652</b>	<b>49.892.850.692</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

	31/12/2011	01/01/2011
<b>8.4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>		
Thuế giá trị gia tăng	4.775.713.774	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.891.147.600	3.513.726.065
Thuế thu nhập cá nhân	1.106.472.850	334.805.850
Các loại thuế khác	4.485.214	476.186
<b>Cộng</b>	<b>15.777.819.438</b>	<b>3.849.008.101</b>
<b>8.5 Chi phí phải trả</b>		
Chi phí thi công công trình	30.994.207.262	3.404.733.914
<b>Cộng</b>	<b>30.994.207.262</b>	<b>3.404.733.914</b>
<b>8.6 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>		
Kinh phí công đoàn	620.321.471	385.081.598
Bảo hiểm xã hội	2.195.600	504.504
Bảo hiểm y tế	449.100	103.194
Bảo hiểm thất nghiệp	854.800	45.864
Các đội thi công công trình	16.491.616.910	11.269.831.479
Các khoản phải trả, phải nộp khác	136.689.593	497.492.184
<b>Cộng</b>	<b>17.252.127.474</b>	<b>12.153.058.823</b>
<b>8.7 Dự phòng phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo hành công trình	5.501.510.187	6.621.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.501.510.187</b>	<b>6.621.000.000</b>
<b>8.8 Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>		
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.144.937.716)	(810.512.942)
<b>Cộng</b>	<b>(2.144.937.716)</b>	<b>(810.512.942)</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>383.272.195.912</b>	<b>202.204.628.181</b>

**9. Vốn chủ sở hữu**

**a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Thành viên góp vốn	Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn điều lệ thực góp đến 31/12/2011	
	Tỷ lệ %	Vốn thực góp	Tỷ lệ %	Vốn thực góp
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	31,00%	19.716.000.000	31,00%	19.716.000.000
Đại diện: Ông Nguyễn Bá Dương				
Ông Huỳnh Nhật Minh	4,34%	2.760.000.000	4,34%	2.760.000.000
Ông Nguyễn Bá Dương	4,25%	2.700.000.000	4,25%	2.700.000.000
Ông Nguyễn Thái Sơn	3,77%	2.400.000.000	3,77%	2.400.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

Thành viên góp vốn	Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn điều lệ thực góp đến 31/12/2011	
Ông Nguyễn Sỹ Công	3,24%	2.060.400.000	3,24%	2.060.400.000
Ông Vũ Hoàng Diệu Anh	3,15%	2.000.400.000	3,15%	2.000.400.000
Bà Phan Thị Ngọc Thúy	2,19%	1.390.680.000	2,19%	1.390.680.000
Ông Phan Huy Vĩnh	1,84%	1.170.000.000	1,84%	1.170.000.000
Ông Trần Quang Quân	1,75%	1.113.000.000	1,75%	1.113.000.000
Ông Nguyễn Xuân Trường	1,69%	1.076.400.000	1,69%	1.076.400.000
Bà Lê Thúy Hương	1,47%	936.000.000	1,47%	936.000.000
Ông Ngô Thanh Phong	1,44%	916.800.000	1,44%	916.800.000
Bà Nguyễn Thị Hải Thanh	1,38%	880.800.000	1,38%	880.800.000
Ông Nguyễn Thành Đức	1,32%	840.000.000	1,32%	840.000.000
Ông Nguyễn Xuân Đạo	1,10%	702.000.000	1,10%	702.000.000
Các cổ đông khác (*)	36,07%	22.937.520.000	36,07%	22.937.520.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>63.600.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>63.600.000.000</b>

**b. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu:** Xem Thuyết minh tại trang 30

<b>c. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.360.000	5.300.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.360.000	5.300.000
Cổ phiếu thường	6.360.000	5.300.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu thường	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.360.000	5.300.000
Cổ phiếu thường	6.360.000	5.300.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu*

<b>d. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Quỹ đầu tư phát triển	49.805.617.021	25.094.458.046
Quỹ dự phòng tài chính	13.163.862.424	8.498.898.424
<b>Cộng</b>	<b>62.969.479.445</b>	<b>33.593.356.470</b>

*Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp, bổ sung vốn điều lệ cho công ty.*

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

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

	Năm 2011	Năm 2010
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.363.574.645.359	771.508.586.432
Doanh thu bán hàng hoá	390.309.637.214	316.106.445.812
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.982.138.727	776.750.120
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.755.866.421.300</b>	<b>1.088.391.782.364</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.755.866.421.300</b>	<b>1.088.391.782.364</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.291.207.555.280	706.650.888.864
Giá vốn bán hàng hoá	382.395.399.954	309.071.679.530
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.776.192.461	667.503.679
<b>Cộng</b>	<b>1.675.379.147.695</b>	<b>1.016.390.072.073</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.026.587.872	1.348.798.786
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	997.671.955	535.509.775
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.230.035.857	-
<b>Cộng</b>	<b>10.254.295.684</b>	<b>1.884.308.561</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	420.000.000	241.885.533
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	58.913.203	158.605.510
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	117.219.952	-
<b>Cộng</b>	<b>596.133.155</b>	<b>400.491.043</b>
<b>5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</i>		7.438.701.065
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>57.389.080.335</b>	<b>54.088.343.119</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>(868.236.908)</b>	<b>1.002.306.459</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.361.798.949	1.002.306.459
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.230.035.857)	-
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>56.520.843.427</b>	<b>55.090.649.578</b>
<b>4. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14.130.210.857	13.772.662.394
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 50% (*)	-	(6.333.961.329)
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 30% (**)	(4.239.063.257)	-
<b>8. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>9.891.147.600</b>	<b>7.438.701.065</b>

(\*) Công ty được giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 2 (hai) năm 2009 và 2010 đối với hoạt động xây dựng theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 và Nghị định số 152/2004/NĐ-CP bổ sung một số điều của Nghị định số 164/2003/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ.

(\*\*) Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2011 theo Thông tư số 154/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 Hướng dẫn Nghị định số 101/2011/NĐ-CP ngày 4/11/2011 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 08/2011/QH13 của Quốc hội về ban hành bổ sung một số giải pháp về thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và cá nhân; gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Quyết định số 21/2011/QĐ-TTg, Quyết định số 54/2011/QĐ-TTg của Chính phủ.

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2011	Năm 2010
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	47.497.932.735	46.649.642.054
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	47.497.932.735	46.649.642.054
Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ	5.300.000	3.445.417
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>8.962</b>	<b>13.540</b>

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

Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không phát sinh
- Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ: Không phát sinh

3. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	Cổ đông	Cung cấp vật tư công trình và thi công	423.959.822.848	12.526.379.195
		Thu tiền cung cấp vật tư công trình và thi công	412.161.564.390	(5.945.866.294)
		Thuê văn phòng và thiết bị	14.697.841.176	(2.810.463.484)
		Trả tiền thuê văn phòng và thiết bị	14.141.509.234	(231.721.718)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên quan	Cung cấp vật tư công trình và thi công	24.725.387.762	(9.264.000.000)
		Thu tiền cung cấp vật tư công trình và thi công	37.202.726.089	
		Mua vật tư vật liệu công trình	32.984.722.817	(259.346.729)
		Trả tiền mua vật tư, vật liệu công trình	34.731.288.796	
Ông Nguyễn Sỹ Công	Tổng Giám đốc	Vay ngắn hạn	3.000.000.000	(3.000.000.000)
Ông Ngô Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	Vay ngắn hạn	2.000.000.000	(2.000.000.000)

4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai

5. Thông tin khác.

5.1 Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty tiếp tục áp dụng hướng dẫn về các nghiệp vụ ngoại tệ theo VAS 10, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong Thông tư 201. Ảnh hưởng như sau:

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Chỉ tiêu	Mã số	Theo Thông tư 201	Theo VAS 10	Chênh lệch
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	2.112.815.905	-	2.112.815.905
Lợi nhuận chưa phân phối	400	45.662.355.216	47.775.171.121	(2.112.815.905)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Báo cáo kết quả kinh doanh**

Chỉ tiêu	Mã số	Theo Thông tư 201	Theo VAS 10	Chênh lệch
Doanh thu tài chính	21	8.024.259.827	10.254.295.684	2.230.035.857
Chi phí tài chính	22	478.913.203	596.133.155	117.219.952
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30	55.661.066.199	57.773.882.104	(2.112.815.905)

**5.2 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2011	01/01/2011
<b>Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>			
<i>Bố trí cơ cấu tài sản</i>			
Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản	%	87,25	86,42
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	12,75	13,58
<i>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</i>			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	66,11	56,03
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	33,89	43,97
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	1,51	1,78
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	1,32	1,54
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,49	0,19
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
		Năm 2011	Năm 2010
<i>Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu</i>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế / doanh thu	%	3,25	4,95
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / doanh thu	%	2,69	4,27
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	8,19	12,93
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	24,17	29,40

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Sỹ Công

Phan Thị Ngọc Thúy

Đặng Hoài Nam

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	-	13.983.767.749	2.278.278.450	3.068.232.239	4.744.297.354	24.074.575.792
Mua trong năm	-	6.906.310.278	3.800.422.727	750.197.468	-	11.456.930.473
ĐT XDCB h.thành	7.848.028.165	-	-	-	-	7.848.028.165
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.848.028.165</b>	<b>20.890.078.027</b>	<b>6.078.701.177</b>	<b>3.818.429.707</b>	<b>4.744.297.354</b>	<b>43.379.534.430</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	-	2.582.978.920	856.313.690	718.280.518	1.423.289.214	5.580.862.342
Khấu hao trong năm	803.538.001	2.640.627.756	904.990.305	792.027.051	948.859.476	6.090.042.589
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>803.538.001</b>	<b>5.223.606.676</b>	<b>1.761.303.995</b>	<b>1.510.307.569</b>	<b>2.372.148.690</b>	<b>11.670.904.931</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	-	11.400.788.829	1.421.964.760	2.349.951.721	3.321.008.140	18.493.713.450
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.044.490.164</b>	<b>15.666.471.351</b>	<b>4.317.397.182</b>	<b>2.308.122.138</b>	<b>2.372.148.664</b>	<b>31.708.629.499</b>

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 243.594.578 VNĐ

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VNĐ

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

\* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không phát sinh

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các báo cáo tài chính



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

**9. Vốn chủ sở hữu**

**b. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	27.900.000.000	90.000.000	(989.590.621)	15.148.116.159	4.679.078.424	37.525.350.398	84.352.954.360
Tăng trong năm	25.100.000.000	22.056.700.000	2.138.012.455	18.316.341.887	3.819.820.000	46.649.642.054	118.080.516.396
Giảm trong năm	-	-	(3.127.603.076)	(8.370.000.000)	-	(34.264.048.423)	(45.761.651.499)
- Chia cổ tức 2009	-	-	-	-	-	(2.790.000.000)	(2.790.000.000)
- Tạm chi cổ tức 2010	-	-	-	-	-	(2.790.000.000)	(2.790.000.000)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(27.865.890.887)	(27.865.890.887)
- Điều chỉnh giảm khác	-	-	-	-	-	(818.157.536)	(818.157.536)
Số dư cuối năm trước	53.000.000.000	22.146.700.000	-	25.094.458.046	8.498.898.424	49.910.944.029	158.651.000.499
Số dư đầu năm nay	53.000.000.000	22.146.700.000	-	25.094.458.046	8.498.898.424	49.910.944.029	158.651.000.499
Tăng trong năm	10.600.000.000	-	3.383.137.493	24.711.158.975	4.664.964.000	47.497.932.735	90.857.193.203
Giảm trong năm	-	-	(3.383.137.493)	-	-	(49.633.705.643)	(53.016.843.136)
- Chia cổ tức 2010	-	-	-	-	-	(10.600.000.000)	(10.600.000.000)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(38.368.461.975)	(38.368.461.975)
- Điều chỉnh giảm khác	-	-	-	-	-	(665.243.668)	(665.243.668)
Số dư cuối năm nay	63.600.000.000	22.146.700.000	-	49.805.617.021	13.163.862.424	47.775.171.121	196.491.350.566