



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & Informatic Services Company Limited

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
COTEC (COTECiN)**

AISC

ACCOMPANY WITH BUSINESS

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08-09
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10-28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cotec (COTECiN) thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002913 ngày 30 tháng 04 năm 2004; đăng ký sửa đổi theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới và Đăng ký thuế Công ty Cổ Phần số 0303580769, thay đổi lần thứ 11 ngày 24 tháng 11 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Hoạt động chính của Công ty:

Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa công trình dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi. Xây dựng công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường; đường dây và trạm biến áp và thiết bị công nghiệp; gia công lắp đặt hệ thống cơ - điện - lạnh. Tư vấn đầu tư (trừ đầu tư tài chính), quản lý dự án các công trình dân dụng - công nghiệp; các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, kinh doanh nhà, dịch vụ môi giới kinh doanh bất động sản (không kinh doanh dịch vụ pháp lý). Sản xuất kinh doanh thiết bị xây dựng, kết cấu thép tiền chế; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ thuộc lĩnh vực xây dựng và vật liệu xây dựng, sản phẩm thủ công mỹ nghệ. Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa, kinh doanh lưu trú du lịch; khách sạn, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở).

Trang trí nội - ngoại thất. Lập dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp. Lập dự toán tổng công trình. Sản xuất, mua bán trang thiết bị, dụng cụ trường học, bệnh viện, văn phòng, thể thao (không sản xuất tại trụ sở). Chế biến, mua bán sản phẩm gỗ (không chế biến tại trụ sở). Kinh doanh vận tải hàng hóa, hành khách bằng ô tô, đường thủy nội địa theo hợp đồng. Cho thuê văn phòng, kho bãi, máy móc - thiết bị ngành xây dựng, thiết bị dây chuyền công nghệ sản xuất vật liệu xây dựng. Bổ sung; Tư vấn giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế, thẩm tra tổng dự toán. Kiểm định công trình.

Khai thác mỏ, khoáng sản (không khai thác tại trụ sở). Cho thuê văn phòng, nhà. Đầu tư xây dựng khu dân cư, hạ tầng kỹ thuật. Mua bán phương tiện vận tải - công nghiệp. Khai thác, xử lý và cung cấp nước; thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở).

Mã chứng khoán niêm yết: CIC.

Trụ sở chính: 224/5 Bis Quốc lộ 13, phường 26, quận Bình Thạnh,

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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc & Kế toán trưởng:

Thành viên Hội đồng Quản trị & Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông NGUYỄN TRỌNG TOÁN	Chủ tịch
Ông NGUYỄN PHI HÙNG	Thành viên
Ông TRẦN VĂN SỸ	Thành viên
Ông NGUYỄN ĐỨC TRUNG	Thành viên
Ông HOÀNG ĐỨC MINH	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông ĐỖ TRUNG HÙNG	Trưởng ban
Ông NGUYỄN TRUNG HIẾU	Thành viên
Bà PHAN NGỌC LINH	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông NGUYỄN TRỌNG TOÁN	Tổng Giám đốc
Ông NGUYỄN ĐÌNH DUY	Phó Tổng Giám đốc
Ông NGUYỄN PHI HÙNG	Phó Tổng Giám đốc
Ông HOÀNG ĐỨC MINH	Phó Tổng Giám đốc
Ông DƯƠNG TRỌNG TÍN	Kế toán trưởng
(Miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2012)	
Ông PHẠM CÔNG NHÂN	Kế toán trưởng
(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2012)	

4. 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.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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 cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, 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 BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ 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. 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.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của 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 30 tháng 03 năm 2012

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN TRỌNG TOÁN

Tổng Giám đốc



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & Informatic Services Company Limited
Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh
Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines) **Fax:** (84.8) 3930 4281
Email: info@aisc.com.vn **Website:** www.aisc.com.vn



Số: 0711464-KT/AISC-DN1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)

Kính gửi:

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cotec (COTECiN)

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, được lập ngày 28 tháng 02 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cotec (COTECiN) từ trang 05 đến trang 28 kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. 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 Ban 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 và Xây dựng Cotec (COTECiN) 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.

Kiểm toán viên

Đâu Nguyễn Lý Hằng

Số chứng chỉ KTV: 1169/KTV
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

TP. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2012



KT. Tổng Giám Đốc

Phó Tổng Giám Đốc

Phạm Thị Hồng Uyên

Số chứng chỉ KTV: 0794/KTV
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Hà Nội : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Phạm Hùng St, Cầu Giấy Dist, Hà Nội

Branch in Đà Nẵng : 36 Hà Huy Tập St, Thanh Khê Dist, Đà Nẵng

Representative in Cần Thơ : 5Đ, 30/4 St. - Ninh Kiều Dist - Cần Thơ City

Representative in Hải Phòng : 18 Hoàng Văn Thụ St, Hồng Bàng Dist, Hải Phòng

Tel : (04) 3782 0045 / 46 / 47 Fax : (04) 3782 0048

Tel : (0511) 371 5619 Fax : (0511) 371 5620

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

Tel : (031) 3569 577 Fax : (031) 3569 576

Email: aishn@hn.vnn.vn

Email: aisc@dn.vnn.vn

Email: aisc@ct.vnn.vn

Email: aisc@hp.vnn.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		205.731.573.807	170.769.781.145
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	347.821.330	3.405.520.840
1. Tiền	111		347.821.330	3.405.520.840
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	2.500.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		2.500.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3.	65.235.006.432	54.781.506.633
1. Phải thu của khách hàng	131		54.500.299.100	49.807.660.101
2. Trả trước cho người bán	132		9.662.451.936	4.128.060.333
3. Các khoản phải thu khác	135		2.323.938.180	845.786.199
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1.251.682.784)	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.4.	60.795.684.529	51.407.564.528
1. Hàng tồn kho	141		60.795.684.529	51.407.564.528
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		76.853.061.516	61.175.189.144
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5.	76.853.061.516	61.175.189.144
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		59.921.961.987	73.786.968.909
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		46.249.381.987	45.541.444.677
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6.	939.657.387	810.024.739
- Nguyên giá	222		3.481.234.046	1.451.793.655
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.541.576.659)	(641.768.916)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.7.	361.467.187	1.907.087.724
- Nguyên giá	225		1.294.915.411	3.726.994.138
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(933.448.224)	(1.819.906.414)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		100.000.000	100.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(100.000.000)	(100.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8.	44.948.257.413	42.824.332.214
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9.	13.544.580.000	27.793.210.832
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.000.000.000	1.000.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258		12.544.580.000	26.793.210.832
V. Tài sản dài hạn khác	260		128.000.000	452.313.400
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	132.313.400
2. Tài sản dài hạn khác	263		128.000.000	320.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		265.653.535.794	244.556.750.054

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	31/12/2011	01/01/2011
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300	199.124.194.540	173.629.035.887
I. Nợ ngắn hạn	310	195.957.038.039	161.917.342.510
1. Vay và nợ ngắn hạn	311 V.10.	51.666.191.922	53.554.398.173
2. Phải trả cho người bán	312 V.11.	12.829.970.884	2.533.651.997
3. Người mua trả tiền trước	313 V.12.	55.670.176.893	45.673.927.967
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314 V.13.	14.316.412.813	13.577.886.815
5. Phải trả người lao động	315	5.585.260	5.585.260
6. Chi phí phải trả	316 V.14.	40.311.125.204	30.088.852.603
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319 V.15.	21.121.173.328	15.069.637.960
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	-	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	36.401.735	1.413.401.735
II. Nợ dài hạn	330	3.167.156.501	11.711.693.377
1. Phải trả dài hạn người bán	331	-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333 V.16.	1.009.913.180	1.009.913.180
4. Vay và nợ dài hạn	334 V.17.	2.147.831.656	10.692.368.532
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	9.411.665	9.411.665
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400	66.529.341.254	70.927.714.168
I. Vốn chủ sở hữu	410 V.18.	66.529.341.254	70.927.714.168
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	42.138.110.000	42.138.110.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	20.497.910.000	20.497.910.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413	-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414	(220.000)	(220.000)
5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416	-	-
6. Quỹ đầu tư phát triển	417	1.944.138.823	1.944.138.823
7. Quỹ dự phòng tài chính	418	1.046.225.362	1.046.225.362
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	-	-
9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	903.177.069	5.301.549.983
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	265.653.535.794	244.556.750.054

Kế toán trưởng



DƯƠNG TRỌNG TÍN

Tp.HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2012

Tổng Giám đốc



NGUYỄN TRỌNG TOÁN

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.	127.389.473.305	184.606.048.665
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		127.389.473.305	184.606.048.665
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	124.099.705.785	189.090.704.644
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.289.767.520	(4.484.655.979)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	5.375.438.356	18.249.845.980
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	8.937.076.519	4.694.712.966
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.925.793.378	4.577.946.016
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.870.089.247	2.280.020.504
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		(4.141.959.890)	6.790.456.531
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	44.383.543.715	6.560.084.977
12. Chi phí khác	32	VI.6.	44.483.761.738	8.534.197.852
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(100.218.023)	(1.974.112.875)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(4.242.177.913)	4.816.343.656
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7.	-	1.692.433.477
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(4.242.177.913)	3.123.910.179
18. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8.	(1.007)	1.005

Kế toán trưởng

DƯƠNG TRỌNG TÍN

Tp. HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2012

Tổng Giám đốc

NGUYỄN TRỌNG TOÁN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		186.573.827.814	193.931.762.724
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(124.150.270.475)	(14.346.487.540)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.546.795.125)	(901.227.624)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(7.747.362.573)	(4.262.473.346)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(985.984.825)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		5.260.540.208	48.538.996.895
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(5.041.125.900)	(259.602.312.335)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	20		53.348.813.949	(37.627.726.051)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các Tài sản dài hạn khác	21		(2.010.514.199)	(19.307.763.597)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9.353.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.853.000.000	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	(3.709.080.000)
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		5.576.976.099	12.433.662.160
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		3.034.793.460	10.105.256.980
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		5.101.255.360	(477.924.457)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	14.894.620.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		33.567.234.361	92.422.208.975
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(91.179.402.846)	(70.857.198.764)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(3.895.600.334)	(3.882.356.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	2.911.889.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(61.507.768.819)	35.489.163.211

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50 = 20+30+40$)	50		(3.057.699.510)	(2.616.487.297)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.405.520.840	6.022.008.137
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ($70 = 50+60+61$)	70		<u>347.821.330</u>	<u>3.405.520.840</u>

Tp.HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng



DƯƠNG TRỌNG TÍN

Tổng Giám đốc



NGUYỄN TRỌNG TOÁN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cotec (COTECiN) thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002913 ngày 30 tháng 04 năm 2004; đăng ký sửa đổi theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới và Đăng ký thuế Công ty Cổ Phần số 0303580769, thay đổi lần thứ 11 ngày 24 tháng 11 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

3. Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại, dịch vụ, xây dựng, sản xuất.

4. Tổng số nhân viên đến cuối năm: 120 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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: Phương pháp thực tế đích danh.

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.

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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4.4 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:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm

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 các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết: được ghi nhận khi công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn và dài hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác: Là các khoản đầu tư như: trái phiếu, cổ phiếu, cho vay... hoặc các khoản vốn công ty đang đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chỉ nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi dưới 1 năm (đầu tư ngắn hạn) hoặc trên 1 năm (đầu tư dài hạn). Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính:

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

7. 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".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

8. 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 sửa chữa văn phòng, 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 sản xuất kinh doanh 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 dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

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, giá vốn trích trước các công trình, các chi phí phải trả khác.

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 được hình thành từ số tiền mà các thành viên hay cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành 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

+ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

12. 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 phân 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 phân 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 hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, 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, 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.

- 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận:

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. 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.

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 thu nhập doanh nghiệp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

14. Các biên liên quan

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

Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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
Tiền	347.821.330	3.405.520.840
Tiền mặt	198.949.020	42.641.342
Tiền gửi ngân hàng	148.872.310	3.362.879.498
Cộng	347.821.330	3.405.520.840

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2011	01/01/2011
Đầu tư ngắn hạn khác		
Tiền gửi có kỳ hạn	1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Mỹ Đình (*)	1.000.000.000	-
Cộng	2.500.000.000	-

(*) Khoản cho vay của công ty đối với Công ty CP Mỹ Đình theo HĐ vay vốn số 15/HĐVV ngày 17/09/12, lãi vay là 18%/năm, thời gian cho vay một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2011	01/01/2011
Phải thu khách hàng		
Phải thu khách hàng trong nước	54.500.299.100	49.807.660.101
Cộng	54.500.299.100	49.807.660.101
Trả trước cho người bán		
Người bán trong nước	9.662.451.936	4.128.060.333
Cộng	9.662.451.936	4.128.060.333
Các khoản phải thu khác		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	135.000.000	46.666.667
Lãi phải thu từ đầu tư ngắn hạn	135.000.000	46.666.667
Phải thu khác	2.188.938.180	799.119.532
Công ty CP Mỹ Đình	306.666.667	206.666.667
Công ty tài chính Prudential	58.979.556	-
Nguyễn Trọng Toán	249.254.772	45.235.000
Nguyễn Đức Trung	8.300.000	3.000.000
Hoàng Đức Minh	1.560.000	1.560.000
Nguyễn Đình Duy	-	5.673.000
Nguyễn Phi Hùng	4.260.000	4.260.000
Trần Văn Sỹ	151.680.680	3.300.000
Nguyễn Trung Hiếu	972.513.789	-
Các đối tượng khác	435.722.716	529.424.865
Cộng	2.323.938.180	845.786.199
Tổng cộng Các khoản phải thu ngắn hạn	66.486.689.216	54.781.506.633
(-) Dự phòng phải thu khó đòi	(1.251.682.784)	-
Giá trị thuần Các khoản phải thu ngắn hạn	65.235.006.432	54.781.506.633
4. Hàng tồn kho	31/12/2011	01/01/2011
Chi phí SX, KD dở dang	60.795.684.529	51.407.564.528
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	60.795.684.529	51.407.564.528

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 ngắn hạn khác

	31/12/2011	01/01/2011
Tạm ứng	76.758.590.631	60.777.975.709
- Tạm ứng văn phòng (*)	7.714.383.694	2.116.483.297
Phạm Thanh Hải	1.934.047.945	914.623.445
Dương Trọng Tín	-	459.546.000
Nguyễn Trọng Toán	2.676.116.467	237.857.000
Nguyễn Trung Hiếu	2.758.525.649	-
Các đối tượng khác	345.693.633	504.456.852
- Tạm ứng công trình	69.044.206.937	58.661.492.412
Hoàng Đức Minh	1.532.070.492	51.684.465
Nguyễn Đức Trung	13.917.296.148	13.532.372.419
Nguyễn Đình Duy	4.080.976.347	10.710.660.451
Nguyễn Phi Hùng	21.093.825.338	15.777.696.840
Trần Văn Sỹ	657.399.954	1.565.399.954
Nguyễn Trung Hiếu	17.573.760.641	7.456.701.902
Trần Văn Ánh	6.663.095.213	6.566.172.818
Nguyễn Hoài Dương	863.962.632	1.092.790.886
Phạm Thanh Hải	770.340.000	740.340.000
Các đối tượng khác	1.891.480.172	1.167.672.677
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	94.470.885	397.213.435
Cộng	76.853.061.516	61.175.189.144

(*) Các khoản tạm ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí khác cho dự án chung cư Cotecin

6. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	203.469.722	1.039.341.651	208.982.282	1.451.793.655
Mua trong năm	32.000.000	-	53.702.664	85.702.664
Tặng khác	1.943.737.727	-	-	-
Số dư cuối năm	2.179.207.449	1.039.341.651	262.684.946	3.481.234.046
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	127.319.743	310.564.373	203.884.800	641.768.916
Khấu hao trong năm	84.149.979	259.781.628	17.838.968	361.770.575
Tặng khác	1.538.037.168	-	-	1.538.037.168
Số dư cuối năm	1.749.506.890	570.346.001	221.723.768	2.541.576.659
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	76.149.979	728.777.278	5.097.482	810.024.739
Số dư cuối năm	429.700.559	468.995.650	40.961.178	939.657.387

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- * Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 512.280.853 VNĐ.
- * Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 399.212.095 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 có.
- * Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không có.

7. Tài sản cố định thuê tài chính

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm		3.237.117.138	489.877.000	3.726.994.138
Thanh lý HĐ thuê TC		(1.943.737.727)	(495.035.960)	(2.438.773.687)
Tăng khác		1.536.000	5.158.960	6.694.960
Số dư cuối năm	-	1.294.915.411	-	1.294.915.411
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm		1.769.654.925	50.251.489	1.819.906.414
Khấu hao trong năm		701.830.467	71.619.448	773.449.915
Thanh lý HĐ thuê TC		(1.538.037.168)	(121.870.937)	(1.659.908.105)
Số dư cuối năm	-	933.448.224	-	933.448.224
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	1.467.462.213	439.625.511	1.907.087.724
Số dư cuối năm	-	361.467.187	-	361.467.187

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2011	01/01/2011
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án		
+ Dự án Chung Cư COTECiN (*)	44.850.475.813	42.726.550.614
+ Dự án 10 ha Xã Trường Bình, Long An	97.781.600	97.781.600
Cộng	44.948.257.413	42.824.332.214

(*) Dự án xây dựng chung cư Cotecin trên diện tích đất 7.940,3 m² tại phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân. Công ty đang làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng tư vấn số 782/2008/HDDV-KDTV với Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn môi trường tài nguyên.

9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2011		01/01/2011	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư vào cty liên kết, liên doanh	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư & Kỹ Thuật Xây Dựng Bến Thành	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000

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	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư dài hạn khác	1.093.258	12.544.580.000	1.373.258	26.793.210.832
Đầu tư cổ phiếu	1.093.258	10.934.580.000	1.373.258	13.534.580.000
- Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hồng Hà (1)	1.073.258	10.732.580.000	1.353.258	13.332.580.000
- Công ty Cổ phần Nhật Nhật Tân	20.000	202.000.000	20.000	202.000.000
Đầu tư dài hạn khác		1.610.000.000		13.258.630.832
- Công ty Cổ phần Mỹ Dinh (2)		1.610.000.000		2.610.000.000
- Công ty CP XD & Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ (3)		-		10.648.630.832
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-
Cộng	1.093.258	13.544.580.000	1.373.258	27.793.210.832

Lý do thay đổi đối với từng khoản đầu tư:

(1) Số lượng cổ phiếu giảm do chuyển nhượng trong kỳ, tổng giá trị chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng tạo vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán thì kết quả kinh doanh năm 2011 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hồng Hà có lãi.

(2) Khoản góp vốn vào dự án Khu Nhà ở tại Xã Trường Bình, Huyện Cần Giuộc theo biên bản thỏa thuận số 45 ngày 01 tháng 11 năm 2007 với tỷ lệ góp vốn vào dự án là 50% tổng vốn của dự án.

(3) Giảm khoản góp vốn tại Công ty Cổ phần Tân Kỳ cho dự án khai thác khu đất A2.1 thuộc khu dân cư số 3 Nguyễn Tri Phương, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng và được phân chia lãi theo tỷ lệ vốn, do chuyển nhượng dự án trong kỳ, theo biên bản xác định kết quả ngày 01 tháng 08 năm 2011.

10. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011	01/01/2011
Vay ngắn hạn ngân hàng	45.476.646.408	41.937.329.821
(1) - Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam	34.855.944.337	39.148.203.101
(2) - Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	10.620.702.071	2.789.126.720
Vay các tổ chức cá nhân khác	1.950.000.000	11.279.753.118
- Đào Thị Minh Loan	-	100.000.000
- Nguyễn Phú Quý	-	300.000.000
(3) - Đỗ Văn Điện	1.950.000.000	3.450.000.000
- Nguyễn Trọng Toán	-	2.277.753.118
- Công Ty CP ĐT & PT Hồng Hà	-	1.000.000.000
- Công Ty Cổ phần Khang Gia	-	4.152.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	4.239.545.514	337.315.234
Vay dài hạn đến hạn trả	4.037.356.004	-
Nợ thuê tài chính	202.189.510	337.315.234
Cộng	51.666.191.922	53.554.398.173

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1) Khoản vay của Ngân hàng Đầu tư & Phát triển - chi nhánh Phú Nhuận theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 00310 ngày 17/08/2011, lãi suất được xác định theo từng lần nhận tiền vay, thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất tại số 229/15 Nguyễn Văn Đậu, phường 11, Bình Thạnh và tài sản gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị & thế chấp xe Ford Everst theo Hợp đồng thế chấp số 113/2007/322981 ngày 09/11/2007.

(2) Khoản vay của Ngân hàng TNHH MTV HSBC theo Thư đề nghị cung cấp tiện ích chung tài khoản số 090-161688 ngày 20/09/2010 với hạn mức hỗn hợp là 1.500.000 USD, lãi suất được xác định theo lãi suất cho vay cơ bản USD của thời hạn tương ứng với cộng 2%/năm (đối với khoản vay bằng USD) hoặc lãi suất cho vay cơ bản VND của thời hạn tương ứng với cộng 2%/năm (đối với khoản vay bằng VND), thế chấp bằng các khoản thu từ tất cả các bên có liên quan đến Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Cotec với trị giá là 1.500.000 USD; và 600.000 cổ phiếu đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồng Hà với trị giá là 6.000.000.000 VNĐ.

(3) Hợp đồng vay vốn số 19/COTECIN ngày 01/10/2010 với ông Đỗ Văn Điện, mục đích vay vốn ngắn hạn, lãi suất cho vay theo lãi suất tiết kiệm ngân hàng, thời gian cho vay ngắn hạn.

	31/12/2011	01/01/2011
11. Phải trả cho người bán		
Nhà cung cấp trong nước	12.829.970.884	2.533.651.997
Cộng	12.829.970.884	2.533.651.997
12. Người mua ứng tiền trước		
Khách hàng trong nước	55.670.176.893	45.673.927.967
Cộng	55.670.176.893	45.673.927.967
13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
Thuế giá trị gia tăng	11.762.900.774	11.991.199.767
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.251.213.082	1.436.607.241
Thuế thu nhập cá nhân	302.298.957	150.079.807
Cộng	14.316.412.813	13.577.886.815
14. Chi phí phải trả		
Trích trước giá vốn của các hạng mục công trình đã hoàn thành	37.539.377.314	27.926.082.603
Trích trước chi phí văn phòng	140.068.600	-
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	468.909.290	-
Trích trước tiền phạt chậm nộp thuế	2.162.770.000	2.162.770.000
Cộng	40.311.125.204	30.088.852.603

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
15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn, BHXH & BHYT	626.206.913	134.445.388
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.494.966.415	14.935.192.572
Công đoàn công ty	1.046.299.454	1.561.260.000
Công ty TNHH DVTMXD Nguyễn Hoàng	218.681.115	-
Công ty CPĐT & PT Địa ốc Khang Gia	4.652.000.000	-
(1) Cho vay (không lãi suất)	4.152.000.000	-
Phải trả khác	500.000.000	-
Công ty CP KT XD Bến Thành	500.000.000	-
Công ty Đông Tây	-	88.050.000
Nguyễn Đức Trung	5.292.000	-
Nguyễn Phi Hùng	-	174.965.280
Nguyễn Thành Nhân	689.713.318	2.197.947.270
Nguyễn Trung Hiếu	-	57.684.465
Trần Quốc Bảy	1.044.505.951	3.278.565.741
Hoàng Huy Cường	2.254.512.864	1.044.505.951
Trần Như Khiêm	6.147.461.928	4.122.155.152
Các đối tượng khác	3.936.499.785	2.410.058.713
Cộng	21.121.173.328	15.069.637.960

(1) Khoản vay theo Phụ lục Hợp đồng số 03/PL.HĐ/KG.2010 giữa Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Cotec với Công ty CP Đầu tư & Phát triển Địa ốc Khang Gia. Trong đó, Công ty CP Đầu tư & Phát triển Địa ốc Khang Gia sẽ hỗ trợ cho vay 50% giá trị sản lượng phần thô chung cư Khang Gia (sau khi trừ tạm ứng) với lãi suất là 0%/năm.

	31/12/2011	01/01/2011
16. Phải trả dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	675.000.000	675.000.000
Phải trả dài hạn khác	334.913.180	334.913.180
Cộng	1.009.913.180	1.009.913.180

	31/12/2011	01/01/2011
17. Vay và nợ dài hạn		
Vay dài hạn	2.147.831.656	10.209.626.997
(1) - Ngân hàng TNHH INDOVINA	1.941.165.000	9.705.877.000
- Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	206.666.656	503.749.997
Nợ dài hạn	-	482.741.535
- Thuê tài chính	-	482.741.535
Cộng	2.147.831.656	10.692.368.532

(1) Khoản vay theo Hợp đồng vay vốn số 52.0202/MTLr/1023664. Mục đích vay tài trợ 1 phần dự án xây dựng chung cư Cotecin tại phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Tp.HCM. Thời hạn vay: 5 năm, bao gồm 1 năm ân hạn kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: 1,1%/tháng, lãi suất vay được xem xét mỗi 06 tháng, căn cứ vào lãi suất tiền gửi VNĐ có kỳ hạn 12 tháng (cá nhân) của IVB cộng 0,33%/tháng. Bảo đảm: khoản vay được bảo đảm bằng dự án được tài trợ, bao gồm quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất với tổng trị giá là 205.330.000.000 đồng, minh chứng bởi hợp đồng thế chấp số 52/0208/HĐTC/1023664 ngày 29/02/2008.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu:** xem thuyết minh trang 28**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2011	01/01/2011
Vốn góp của Nhà nước			
Tổng công ty vật liệu xây dựng số 1	1,67%	702.000.000	1.732.500.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác			
Cổ đông trong & ngoài công ty	98,33%	41.436.110.000	40.405.610.000
Cổ phiếu quỹ		(220.000)	(220.000)
Cộng	100%	42.137.890.000	42.137.890.000
* Số lượng cổ phiếu quỹ		(22)	(22)

Công ty chưa thực hiện việc tăng vốn điều lệ lên 46.350.620.000 đồng theo giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 24 tháng 11 năm 2011. Hiện nay, Công ty đang tiến hành các thủ tục để tổ chức giao dịch chính thức cổ phiếu bổ sung tăng vốn trong quý 1 năm 2012, theo thông báo số 144/TB-SGDHN ngày 07/03/2012.

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2011	Năm 2010
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	42.138.110.000	42.138.110.000
Vốn góp đầu năm	42.138.110.000	27.185.960.000
Vốn góp tăng trong năm	-	14.952.150.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	42.138.110.000	42.138.110.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	2.911.889.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2011	01/01/2011
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.635.062	4.213.811
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.213.789	4.213.811
Cổ phiếu thường	4.213.789	4.213.811
Số lượng cổ phiếu được mua lại	22	22
Cổ phiếu thường	22	22
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.213.767	4.213.789
Cổ phiếu thường	4.213.767	4.213.789

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

đ. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2011	01/01/2011
Quỹ đầu tư phát triển	1.944.138.823	1.944.138.823
Quỹ dự phòng tài chính	1.046.225.362	1.046.225.362
Cộng	2.990.364.185	2.990.364.185

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2011	Năm 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.180.000.000
Doanh thu hợp đồng xây dựng	127.389.473.305	183.426.048.665
Cộng	127.389.473.305	184.606.048.665
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	127.389.473.305	184.606.048.665
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2011	Năm 2010
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	1.291.620.492
Giá vốn hoạt động xây dựng	124.099.705.785	187.799.084.152
Cộng	124.099.705.785	189.090.704.644
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2011	Năm 2010
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	316.648.460	1.228.263.822
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.059.232.896	209.380.000
Lãi bán cổ phiếu	-	8.667.613.158
Thu lãi vay của các đội thi công	1.999.557.000	8.121.974.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	22.615.000
Cộng	5.375.438.356	18.249.845.980
4. Chi phí tài chính	Năm 2011	Năm 2010
Lãi tiền vay	8.925.793.378	4.577.946.016
Lãi vay phải trả ngân hàng	7.641.906.088	4.212.421.016
Lãi vay phải trả cá nhân	1.283.887.290	365.525.000
Lãi phải trả thuê tài chính	1.835.073	80.214.450
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	38.421.349	-
Chi phí tài chính khác	9.448.068	36.552.500
Cộng	8.937.076.519	4.694.712.966
5. Thu nhập khác	Năm 2011	Năm 2010
Thu bán phế liệu	-	6.560.084.977
Thu bán sắt thép	44.383.543.715	-
Cộng	44.383.543.715	6.560.084.977
6. Chi phí khác	Năm 2011	Năm 2010
Giá trị còn lại của TSCĐ	93.849.190	-
Giá vốn bán phế liệu	-	6.371.427.600
Tiền thuế phạt nộp chậm	-	2.162.770.252
Chi bán sắt thép	44.389.912.548	-
Cộng	44.483.761.738	8.534.197.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2011	Năm 2010
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.242.177.913)	4.816.343.656
2. Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	1.692.433.477
3. Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
4. Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	1.692.433.477
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2011	Năm 2010
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.242.177.913)	3.123.910.179
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.	(4.242.177.913)	3.123.910.179
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4.213.811	3.109.013
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(1.007)	1.005

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

1. 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.
- a) Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- b) Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- c) Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. 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)
Ông Nguyễn Trọng Toán	Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Vay	3.304.311.000	-
		Thanh tiền đi vay	5.820.064.116	
		Lãi vay phải trả	174.851.250	-
		Thanh toán lãi vay	174.851.250	
		Phải thu tiền thuế TNCN, khác	249.254.772	249.254.772
		Thanh toán tiền thuế TNCN, khác	45.235.000	
		Tạm ứng	2.438.259.467	2.676.116.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm Phải thu/(phải trả)
Ông Nguyễn Đức Trung	Thành viên Hội đồng Quản trị	Thanh toán tiền thuế TNCN	5.300.000	8.300.000
		Tạm ứng công trình	384.923.729	13.917.296.148
		Phải trả khác	5.292.000	(5.292.000)
Ông Hoàng Đức Minh	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	Tiền thuế TNCN phải thu	-	1.560.000
		Tạm ứng công trình	10.047.840.013	1.532.070.492
		Hoàn ứng công trình	8.567.453.986	
Ông Trần Văn Sỹ	Thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu khác	148.380.680	151.680.680
		Hoàn ứng công trình	908.000.000	657.399.954
Ông Nguyễn Phi Hùng	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	Phải thu tiền thuế TNCN	-	4.260.000
		Tạm ứng công trình	5.316.128.498	21.093.825.338
Ông Nguyễn Trung Hiếu	Thành viên Ban Kiểm soát	Tạm ứng dự án chung cư Cotecin	2.758.525.649	2.758.525.649
		Tạm ứng công trình	10.117.058.739	17.573.760.641
		Quyết toán chi phí công trình	1.030.198.254	972.513.789
Ông Nguyễn Đình Duy	Phó Tổng Giám đốc	Thanh toán tiền thuế TNCN	5.673.000	-
		Hoàn ứng công trình	6.629.684.104	4.080.976.347

2. Thông tin về khả năng thanh toán:

Khả năng thanh toán nhanh

	Tiền và các khoản tương đương tiền	Nợ phải trả ngắn hạn	Tiền và các khoản tương đương tiền/Nợ phải trả ngắn hạn
Ngày 01/01/2011	3.405.520.840	161.917.342.510	0,02
Ngày 31/12/2011	1.847.821.330	195.957.038.039	0,009

Khả năng thanh toán nhanh của Công ty là rất thấp, do đó, để đảm bảo khả năng thanh toán cho các khoản nợ đến hạn, Ban Tổng Giám đốc đã đưa ra các kế hoạch duy trì và phát triển kinh doanh của Công ty, các biện pháp duy trì luồng tiền, quay vòng vốn lưu động để đảm bảo khả năng thanh toán nhanh của Công ty như sau:

- Dự án chung cư Cotecin đang hoàn thiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng trong năm 2012, chi phí đã đầu tư vào công trình chung cư Cotecin tại Hương lộ 2 khoảng 50 tỷ. Dự kiến sẽ bán hoặc tìm đối tác đầu tư hoặc tự đầu tư để bán lại cho quận Bình Tân phục vụ cho tái định cư. Tổng mức đầu tư khoảng 300 tỷ, dự kiến lợi nhuận theo giá thị trường là 50 tỷ, sẽ tạo nguồn thu cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) để bảo lãnh thực hiện hợp đồng, dự thầu...gồm các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng 00310 ngày 17/08/2011 với Ngân hàng Đầu tư & Phát triển - chi nhánh Phú Nhuận với hạn mức là 60.000.000.000 đồng

+ Hợp đồng 090161688 ngày 20/09/2010 với Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) với hạn mức là 1.000.000 USD

- Công ty đã tiến hành rà soát lại công nợ tạm ứng của đội thi công và lập kế hoạch thu hồi các khoản công nợ tạm ứng.

- Đẩy nhanh tiến độ quyết toán công trình với các chủ đầu tư để thu hồi nợ.

- Cuối năm 2011, Công ty có thêm nhiều công trình mới từ các khách hàng mới như Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn TNHH MTV, Công ty Cổ phần 41 Tuyền Lâm,... với giá trị hợp đồng lớn, sẽ tạo nguồn thu nhập ổn định cho Công ty, như sau:

Khách hàng	Giá trị hợp đồng
- Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn	133.804.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh An Giang	44.354.798.403
- Công ty CP ĐT & PT Nhà Thời Đại	137.104.000.000
- Công ty CP Bốn Mùa Tuyền Lâm	22.758.000.000

3. Những thông tin khác.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2011	01/01/2011
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản	%	77,44	69,83
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	22,56	30,17
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	74,96	71,00
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	25,04	29,00
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	1,33	1,41
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	1,05	1,05
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,009	0,02

Kế toán trưởng


DƯƠNG TRỌNG TÍN

Tp.HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2012

**NGUYỄN TRỌNG TOÁN**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	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	27.185.960.000	20.497.910.000	(220.000)	-	1.182.449.912	673.067.952	7.150.689.945	56.689.857.809
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	-	-	3.123.910.179	3.123.910.179
- Tăng vốn	14.952.150.000	-	-	-	-	-	-	14.952.150.000
- Trích quỹ	-	-	-	-	761.688.911	373.157.410	(1.881.161.141)	(746.314.820)
- Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	(180.000.000)	(180.000.000)
- Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-	(2.911.889.000)	(2.911.889.000)
Số dư cuối năm trước	42.138.110.000	20.497.910.000	(220.000)	-	1.944.138.823	1.046.225.362	5.301.549.983	70.927.714.168
Số dư đầu năm nay	42.138.110.000	20.497.910.000	(220.000)	-	1.944.138.823	1.046.225.362	5.301.549.983	70.927.714.168
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(4.242.177.913)	(4.242.177.913)
- Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi thù lao cho HĐQT	-	-	-	-	-	-	(156.195.001)	(156.195.001)
- Đánh giá CLTG	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	42.138.110.000	20.497.910.000	(220.000)	-	1.944.138.823	1.046.225.362	903.177.069	66.529.341.254

