

| | |
|---|----------------------------------|
| SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH | |
| ĐẾN | Số: 5419 |
| | Giữ..... Ngày 22 tháng 02 năm 11 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4 năm 2010*



MỤC LỤC

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 1 - 23 |
| 1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 1-3 |
| 2. BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH | 4 |
| 3. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 5 - 6 |
| 4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 7-23 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết Minh | SỐ CUỐI KỲ (31/12/2010) | SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2010) |
|---|------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 171,686,790,229 | 181,536,666,765 |
| I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN | 110 | | 1,085,387,345 | 765,152,814 |
| 1. Tiền | 111 | | 1,085,387,345 | 765,152,814 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN | 120 | | 3,000,000,000 | - |
| 1. Đầu tư ngắn hạn | 121 | | 3,000,000,000 | - |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn | 129 | | - | - |
| III. CÁC KHOẢN PHẢI THU | 130 | | 57,718,232,769 | 98,503,779,536 |
| 1. Phải thu của khách hàng | 131 | | 7,139,754,829 | 5,651,429,034 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 34,171,920,993 | 87,626,031,066 |
| 3. Phải thu nội bộ | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Các khoản phải thu khác | 135 | | 16,406,556,947 | 5,226,319,436 |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | 139 | | - | - |
| IV. HÀNG TỒN KHO | 140 | | 93,333,465,598 | 79,435,867,930 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 93,333,465,598 | 79,435,867,930 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC | 150 | | 16,549,704,517 | 2,831,866,485 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 325,212,431 | - |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 10,280,751,145 | 560,656,546 |
| 3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước | 154 | | - | 1,000,000 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 5,943,740,941 | 2,270,209,939 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 224,047,924,225 | 119,628,821,051 |
| I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN | 210 | | - | - |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| 2. Vốn kinh doanh ở các 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 | | - | - |
| II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH | 220 | | 101,576,740,623 | 3,506,641,207 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | | 101,478,331,808 | 704,459,509 |
| a. Nguyên giá | 222 | | 104,904,738,426 | 2,731,842,483 |
| b. Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (3,426,406,618) | (2,027,382,974) |

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết Minh | SỐ CUỐI KỲ (31/12/2010) | SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2010) |
|---|------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 4 |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| <i>a. Nguyên giá</i> | 225 | | - | - |
| <i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 226 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | 6,395,970 | 12,800,004 |
| <i>a. Nguyên giá</i> | 228 | | 332,000,000 | 332,000,000 |
| <i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 229 | | (325,604,030) | (319,199,996) |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | | 92,012,845 | 2,789,381,694 |
| III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ | 240 | | - | - |
| <i>a. Nguyên giá</i> | 241 | | - | - |
| <i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 242 | | - | - |
| IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN | 250 | | 114,516,114,981 | 479,150,000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 113,536,964,981 | - |
| 3. Đầu tư dài hạn khác | 258 | | 979,150,000 | 479,150,000 |
| 4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn | 259 | | - | - |
| V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC | 260 | | 7,955,068,621 | 1,087,360,575 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 7,459,354,808 | 74,573,591 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 495,713,813 | 1,012,786,984 |
| 3. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| V. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI | | | - | 114,555,669,269 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 395,734,714,454 | 301,165,487,816 |

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

VÀ CÁC CÔNG TY CON

14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, Tp.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết Minh | SỐ CUỐI KỲ (31/12/2010) | SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2010) |
|--|------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| A. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 272,367,843,408 | 267,139,153,576 |
| I. NỢ NGẮN HẠN | 310 | | 168,082,178,812 | 156,915,518,944 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | | 34,789,359,520 | - |
| 2. Phải trả cho người bán | 312 | | 11,929,680,013 | 8,565,993,509 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | | 4,058,090,307 | 17,121,674,842 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 314 | | 14,600,925,753 | 8,882,427,609 |
| 5. Phải trả công nhân viên | 315 | | 1,112,171,461 | 483,097,278 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | | 19,704,928,549 | 17,251,833,416 |
| 7. Phải trả cho các đơn vị nội bộ | 317 | | - | - |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 318 | | - | - |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp khác | 319 | | 81,776,500,861 | 103,099,272,898 |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 320 | | - | 1,908,771 |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 110,522,348 | 1,509,310,621 |
| II. NỢ DÀI HẠN | 330 | | 104,285,664,596 | 110,223,634,632 |
| 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 | | 91,353,229,154 | 110,194,104,158 |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 335 | | - | - |
| 6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 336 | | 16,430,974 | 29,530,474 |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn | 337 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện | 338 | | 12,916,004,468 | - |
| B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 123,270,737,129 | 32,188,299,798 |
| I. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 410 | | 123,270,737,129 | 32,188,299,798 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 100,000,000,000 | 21,400,000,000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | - | - |
| 3. Cổ phiếu quỹ | 413 | | - | - |
| 4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 414 | | - | - |
| 5. Chênh lệch tỷ giá | 415 | | - | - |
| 6. Quỹ đầu tư phát triển | 417 | | 1,824,077,459 | 1,824,077,459 |
| 7. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | | 1,366,024,936 | 1,366,024,936 |
| 8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | - | - |
| 9. Lợi nhuận chưa phân phối | 420 | | 20,080,634,734 | 7,598,197,403 |
| 10. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 421 | | - | - |
| II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC | 430 | | - | - |
| 1. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí | 432 | | - | - |
| 3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 433 | | - | - |
| B. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ | | | 96,133,917 | 1,838,034,442 |
| TỔNG NGUỒN VỐN | 430 | | 395,734,714,454 | 301,165,487,816 |

NGƯỜI LẬP BIỂU

[Signature]
Trần Bá Tuấn

KÊ TOÁN TRƯỞNG

[Signature]



Báo cáo tài chính quý 4 năm 2010

Page 3

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2010
PHẦN I - LÃI, LỖ

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết Minh | QUÝ 4 | | LŨY KẾ NĂM 2010 | |
|--|-------|-------------|------------------|---------------|------------------|-----------------|
| | | | NĂM 2010 | NĂM 2009 | NĂM 2010 | NĂM 2009 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 24 | 2,889,880,000 | 5,454,545,455 | 115,781,821,105 | 24,874,937,763 |
| 2. Các khoản giảm trừ | 02 | 24 | | | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 24 | 2,889,880,000 | 5,454,545,455 | 115,781,821,105 | 24,874,937,763 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 25 | 24,816,905,861 | 3,575,324,179 | 64,166,537,990 | 14,543,088,298 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | (21,927,025,861) | 1,879,221,276 | 51,615,283,115 | 10,331,849,465 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 24 | 2,530,008,418 | 2,968,785,704 | 40,535,150,302 | 15,161,153,974 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 26 | 2,852,835,149 | 3,022,465,036 | 13,220,513,918 | 12,167,611,876 |
| - Trong đó: Lãi vay phải trả | 23 | | 2,852,835,149 | 3,022,465,036 | 13,195,481,918 | 11,822,611,876 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | 2,864,577,019 | 167,730,035 | 5,616,734,609 | 505,776,600 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 854,051,809 | 1,172,465,026 | 18,241,756,059 | 5,302,142,885 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (25,968,481,420) | 485,346,883 | 55,071,428,831 | 7,517,472,078 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 11,448,075 | 988,249,914 | 197,313,161 | 3,466,290,783 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 6,600,000 | 109,090,909 | 438,193,646 | 1,501,400,333 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 4,848,075 | 879,159,005 | (240,880,485) | 1,964,890,450 |
| 14. Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết | 45 | | (5,556,019,434) | | (11,154,429,883) | |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | (31,519,652,779) | 1,364,505,888 | 43,676,118,463 | 9,482,362,528 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 28 | 190,700,771 | 238,791,431 | 13,530,699,781 | 2,002,570,213 |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | (185,041,624) | - | (88,589,248) | (1,012,786,984) |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | (31,525,311,926) | 1,125,714,457 | 30,234,007,930 | 8,492,579,299 |
| 18.1. Lợi ích cổ đông thiểu số | | | (2,502,860) | - | 11,784,112 | - |
| 18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông của công ty mẹ | | | (31,522,809,066) | 1,125,714,457 | 30,222,223,818 | 8,492,579,299 |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | | (3,152) | 526 | 3,022 | 3,968 |

NGƯỜI LẬP BIỂU

[Signature]
Trần Bá Tuấn

KẾ TOÁN TRƯỞNG

[Signature]
Vũ Quỳnh Hoa



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2010**

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết Minh | LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2010 | LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2009 |
|---|-------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 43,676,118,463 | 9,482,362,528 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 1,412,086,110 | 723,337,091 |
| - Phân bổ lợi thế thương mại | 03 | | 11,154,429,883 | (2,494,615,273) |
| - Các khoản dự phòng | 04 | | (13,099,500) | |
| - Lãi lỗ chênh lệch tỉ giá hối đoái chưa thực hiện | 05 | | 25,032,000 | - |
| - Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư | 06 | | (40,535,150,302) | (15,161,153,974) |
| - Chi phí lãi vay | 07 | | 13,195,481,918 | 11,822,671,876 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 28,914,898,572 | 4,372,542,248 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 11 | | 47,483,181,702 | (38,431,228,445) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 12 | | (13,897,597,668) | (19,231,681,231) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 13 | | (69,135,858,536) | 99,152,412,386 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 14 | | (7,709,993,648) | 603,636,179 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 15 | | (13,176,919,775) | (10,828,028,543) |
| - Thuế TNDN đã nộp | 16 | | (4,038,041,449) | (529,861,694) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | 1,246,062,261 | (431,237,396) |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 18 | | (7,065,467,234) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (37,379,735,775) | 34,676,553,504 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn | 21 | | (2,219,434,034) | (24,444,546) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 225,376,623 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (3,000,000,000) | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 126,062,415,981 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (2,500,000,000) | (242,000,000,000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 23,109,110,019 | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 10,478,696,969 | 15,161,153,974 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 25,868,372,954 | (100,575,497,968) |

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết Minh | LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2010 | LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2009 |
|---|-------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH | 31 | 24 | 20,525,756,836 | - |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành | 32 | 26 | (800,000,000) | - |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 36,209,892,805 | 224,950,000,000 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (20,261,408,289) | (158,291,350,171) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (23,842,644,000) | (200,000,000) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | 40 | | 11,831,597,352 | 66,458,649,829 |
| <i>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</i> | 50 | | 320,234,531 | 559,705,365 |
| <i>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</i> | 60 | | 765,152,814 | 205,447,449 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | 28 | | |
| <i>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</i> | 70 | 28 | 1,085,387,345 | 765,152,814 |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trần Bé Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Vũ Quỳnh Hoa

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trịnh Xuân Hà

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM 2010**

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà đất Cotec được thành lập từ cổ phần hóa bộ phận Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2013/QĐ-BXD ngày 17/12/2004 của Bộ xây dựng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003080 ngày 28 tháng 01 năm 2005. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 8 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 03 năm 2010.

Trụ sở chính của Công ty tại số 430 – 432 – 434 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Danh sách các công ty con được hợp nhất:

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ |
|--------------------------|---------------------------------------|--------|
| - Công ty TNHH Kim Huỳnh | 430-432 Đường 3/2, P.12, Q.10, Tp.HCM | 98.33% |

Danh sách các công ty liên kết được hợp nhất:

| | | |
|--|---|--------|
| - Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á | 129 Võ Thị Sáu, Vũng Tàu, Bà Rịa Vũng Tàu | 49.00% |
|--|---|--------|

Ghi chú:

| Tên công ty | Tỷ lệ | Ghi chú |
|--|--------|---|
| - Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á | 51,4% | Công ty con - trước ngày 11/11/2010. |
| - Công ty CP Cotec Ánh Dương | 49,00% | Công ty liên kết - sau ngày 11 /11/2010. |
| | 98,13% | Công ty con - trước ngày 30/11/2010. Đã chuyển nhượng sau ngày 30/11/2010. |

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, kinh doanh, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh nhà; môi giới, tư vấn bất động sản; khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng (không khai thác, sản xuất tại trụ sở); tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính); thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp; thi công xây dựng các công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường,

đường dây, trạm biến áp; thi công, gia công lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh, thiết bị công nghiệp; xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, các công trình giao thông (đường bộ và đường thủy), công trình thủy lợi; sản xuất, mua bán thiết bị ngành xây dựng, kết cấu thép tiền chế (không sản xuất tại trụ sở); mua bán vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ; kinh doanh du lịch lữ hành nội địa; kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở); kinh doanh bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con:

Các công ty con là các đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của tập đoàn trong các đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của 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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|-----------------------|--------|
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Dụng cụ quản lý | 05 năm |
| - Nhân hiệu hàng hóa | 05 năm |
| - Phần mềm máy tính | 05 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 10 năm |

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

được coi là phân thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 các điều kiện sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

| | Cuối kỳ | Đầu kỳ |
|---|-----------------------|----------------------|
| 1. TIỀN | | |
| - Tiền mặt | 133,607,369 | 250,028,053 |
| - Tiền gửi ngân hàng | 951,779,976 | 515,124,761 |
| - Tiền đang chuyển | - | - |
| Cộng | 1,085,387,345 | 765,152,814 |
| 2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN | | |
| - Chứng khoán đầu tư ngắn hạn | - | - |
| - Đầu tư ngắn hạn khác | 3,000,000,000 | - |
| Cộng | 3,000,000,000 | - |
| 3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC | | |
| - Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia | 16,406,556,947 | 5,226,319,436 |
| - Phải thu khác | - | - |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| + Phải thu các khoản chi hộ chưa thu tiền (*) | 15,724,598,103 | 4,360,591,209 |
| + Phải thu khác | 681,958,844 | 865,728,227 |
| Cộng | 16,406,556,947 | 5,226,319,436 |
| (*) Phải thu các khoản chi hộ chưa thu tiền | 15,724,598,103 | 4,360,591,209 |
| + Cotec anpha | 3,979,884,185 | 694,450,808 |
| + Cotec industry | 3,968,264,574 | 2,822,398,810 |
| + Cotec Star | - | 843,741,591 |
| + Công ty CK VNDIRECT | 2,225,000,000 | - |
| + Trích trước doanh thu | 5,551,449,344 | - |
| 4. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI | | |

5. HÀNG TỒN KHO

| | Cuối kỳ | Đầu kỳ |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Hàng mua đang đi trên đường | - | - |
| - Nguyên liệu, vật liệu | - | - |
| - Công cụ, dụng cụ | - | - |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 93,333,465,598 | 79,435,867,930 |
| - Thành phẩm | - | - |
| - Hàng hóa | - | - |
| - Hàng gửi bán | - | - |
| - Hàng hoá bất động sản | - | - |
| Cộng | 93,333,465,598 | 79,435,867,930 |

(*) Chi phí SXKD dở dang bao gồm

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| + Dự án phú xuân 1 | 1,783,354,420 | 1,212,945,816 |
| + Dự án Blue Sapphire Bình Phú | 82,748,226,014 | 75,689,371,655 |
| + Công trình TTDN Q1 - Đội A.Cường | 486,305,420 | 486,305,420 |
| + Công trình NM BGPN - Đội A.Duy | 2,055,365,039 | 2,047,245,039 |
| + Dự án Blue Sapphire Resort | 6,260,214,705 | |

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

| | Cuối kỳ | Đầu kỳ |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| - Tạm ứng | 5,790,275,176 | 2,118,209,939 |
| - Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 153,465,765 | 152,000,000 |
| - Tài sản thiếu chờ xử lý | - | - |
| Cộng | 5,943,740,941 | 2,270,209,939 |

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| KHOẢN MỤC | NHÀ CỬA | MÁY MÓC, THIẾT BỊ | PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, TRUYỀN DẪN | THIẾT BỊ, DỤNG CỤ QUẢN LÝ | TSCĐ HỮU HÌNH KHÁC | TỔNG CỘNG |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|--|---------------------------------|-----------------------|-----------------|
| NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH | | | | | | |
| Số dư đầu năm | | | 1,681,763,977 | 1,050,078,506 | | 2,731,842,483 |
| Số tăng trong năm | 100,000,000,000 | | 2,000,000,000 | 219,434,034 | | 102,219,434,034 |
| - Mua sắm mới | 100,000,000,000 | | 2,000,000,000 | 219,434,034 | | 102,219,434,034 |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành | - | | | | | - |
| - Tăng khác | - | | | | | - |
| Số giảm trong năm | - | | - | 46,538,091 | | 46,538,091 |
| - Chuyển sang công cụ, dụng cụ | - | | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | | | | | - |
| - Giảm khác | - | | | | | - |
| Số dư cuối năm | 100,000,000,000 | | 3,681,763,977 | 46,538,091 | | 46,538,091 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | 1,222,974,449 | | 104,904,738,426 |
| Số dư đầu năm | | | 1,181,263,417 | 846,119,557 | | - |
| Số tăng trong năm | 1,086,956,520 | | 186,120,920 | 132,604,636 | | 2,027,382,974 |
| - Khấu hao trong năm | 1,086,956,520 | | 186,120,920 | 132,604,636 | | 1,405,682,076 |
| - Tăng khác | | | | | | 1,405,682,076 |
| Số giảm trong năm | | | - | 6,658,432 | | - |
| - Chuyển sang công cụ, dụng cụ | | | | | | 6,658,432 |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | | - |
| Số dư cuối năm | 1,086,956,520 | | 1,367,384,337 | 6,658,432 | | 6,658,432 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA TSCĐ | | | | 972,065,761 | | 3,426,406,618 |
| Tại ngày đầu năm | | | 500,500,560 | 203,958,949 | | - |
| Tại ngày cuối năm | 98,913,043,480 | | 2,314,379,640 | 250,908,688 | | 704,459,509 |
| | | | | | | 101,478,331,808 |

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| KHOẢN MỤC | QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT | BẢN QUYỀN, BẰNG PHÁT MINH | NHÂN HIỆU HÀNG HÓA | PHẦN MỀM VI TÍNH | TSCĐ VÔ HÌNH KHÁC | TỔNG CỘNG |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------|
| <i>NGUYÊN GIÁ TSCĐ VÔ HÌNH</i> | | | | | | |
| Số dư đầu năm | | | 300,000,000 | 32,000,000 | | 332,000,000 |
| Số tăng trong năm | | | | | | - |
| Số giảm trong năm | | | | | | - |
| Số dư cuối năm | | | | | | - |
| <i>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</i> | | | | | | |
| Số dư đầu năm | | | 300,000,000 | 19,199,996 | | 319,199,996 |
| Số tăng trong năm | | | | 6,404,034 | | 6,404,034 |
| Số giảm trong năm | | | | | | - |
| Số dư cuối năm | | | 300,000,000 | 25,604,030 | | 325,604,030 |
| <i>GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA TSCĐ</i> | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | | | - | 12,800,004 | | 12,800,004 |
| Tại ngày cuối năm | | | - | 6,395,970 | | 6,395,970 |

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | Cuối kỳ | Đầu kỳ |
|--|------------|---------------|
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 92,012,845 | 2,789,381,694 |
| Trong đó: | | |
| - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Cotec Sun | - | - |
| - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Cotec Asia | - | 2,789,381,694 |

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | | Cuối kỳ | Đầu kỳ |
|--|-----|------------------------|------------------------|
| - Đầu tư vào công ty con | | - | - |
| - Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | (1) | 113,536,964,981 | - |
| - Đầu tư trái phiếu | | 2,000,000 | 2,000,000 |
| - Đầu tư cổ phiếu | (2) | 477,150,000 | 477,150,000 |
| - Đầu tư dài hạn khác | (3) | 500,000,000 | - |
| Cộng | | 114,516,114,981 | 479,150,000 |
| (1) Các khoản đầu tư công ty liên kết | % | Số cổ phần | Số tiền |
| + Công ty CP DL & ĐT Châu Á | 49% | 58.800 | 113,536,964,981 |
| Cộng | | | 113,536,964,981 |
| (2) Các khoản đầu tư cổ phiếu bao gồm: | % | Số cổ phần | Số tiền |
| + Xí nghiệp được 25 | | 5.500 | 477,150,000 |
| Cộng | | | 477,150,000 |
| (3) Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm: | | | Số tiền |
| + Công ty CP KTXD Công Nghiệp | | | 500,000,000 |
| Cộng | | | 500,000,000 |

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | Cuối kỳ | Đầu kỳ |
|---|----------------------|-------------------|
| - Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ đã xuất dùng | 7,459,354,808 | 74,573,591 |
| - Chi phí sửa chữa | - | - |
| - Chi phí tiền thuê đất | - | - |
| Cộng | 7,459,354,808 | 74,573,591 |

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

| | | Cuối kỳ | Đầu kỳ |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| - Vay ngắn hạn | (*) | 34,789,359,520 | - |
| - Nợ ngắn hạn | | - | - |
| Cộng | | 34,789,359,520 | - |
| Số HĐ vay | Bên cho vay | Lãi suất | Ngày đáo hạn |
| 623/2010/HĐ ngày 18/06/2010 | Ngân hàng BIDV | | Theo từng lần vay |
| | | | Số dư nợ gốc |
| | | | 34,789,359,520 |

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Cuối kỳ | Đầu kỳ |
|------------------------------|----------------|---------------|
| - Thuế giá trị gia tăng | 900,274,065 | 4,602,709,171 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 13,273,540,704 | 3,886,390,656 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 268,685,489 | 234,902,287 |

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, Tp.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/06/2010

| | | | | |
|---|--------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| - Các loại thuế khác | | 158,425,495 | 158,425,495 | |
| Cộng | | 14,600,925,753 | 8,882,427,609 | |
| 15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ | | | | |
| Trong đó: | | Cuối kỳ | Đầu kỳ | |
| - Khu dân cư phú xuân 1 | | 15,591,479,712 | 15,975,050,083 | |
| - Blueshaphire Bình Phú | | | 356,594,200 | |
| - Chi phí môi giới | | 2,472,182,170 | | |
| - Chi phí lãi vay | | 904,166,667 | 920,189,133 | |
| - Chi phí thuê văn phòng | | 737,100,000 | | |
| Cộng | | 19,704,928,549 | 17,251,833,416 | |
| 16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỢP KHÁC | | | | |
| | | Cuối kỳ | Đầu kỳ | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | | | | |
| - Phải trả khác | | 81,776,500,861 | 103,099,272,898 | |
| Cộng | | 81,776,500,861 | 103,099,272,898 | |
| Các khoản phải trả khác bao gồm: | | 81,776,500,861 | | |
| + Cotecgroup | | 44,378,258,008 | | |
| + Cotecindustry | | 88,000,000 | | |
| + Cty CP DL & ĐT Asia | | 915,568,502 | | |
| + Cotec miền bắc | | 3,820,000,000 | | |
| + Cotec Sun | | 14,280,000,000 | | |
| + Huỳnh Kim Thông | | 5,400,000,000 | | |
| + Lợi nhuận chia cổ tức | | 7,272,061,000 | | |
| + Phú xuân 1 | | 2,801,807,707 | | |
| + Phải trả khác | | 2,820,805,644 | | |
| 17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN | | | | |
| | | Cuối kỳ | Đầu kỳ | |
| - Vay dài hạn (*) | | 91,353,229,154 | 110,194,104,158 | |
| - Nợ dài hạn | | | | |
| Cộng | | 91,353,229,154 | 110,194,104,158 | |
| (*) Các khoản vay dài hạn bao gồm: | | | | |
| Số HĐ vay | Bên cho vay | Lãi suất | Ngày đáo hạn | Số dư nợ gốc |
| 1 FA319/07-CT | Ngân hàng UOB | 1%/Tháng | 31/12/2011 | 88,229,154 |
| 2 61/09/HĐTH-VAB | Ngân hàng Việt Á | 10.5% | 02/03/2014 | 90,000,000,000 |
| 3 1294/2010/HĐ | Ngân hàng BIDV | 14%/năm | 26/10/1013 | 1,265,000,000 |
| Cộng | | | | 91,353,229,154 |

18. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | Cuối kỳ | Đầu kỳ |
|--|--------------------|----------------------|
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 495,713,813 | 1,012,786,984 |
| Cộng | 495,713,813 | 1,012,786,984 |

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế
 - Khoản hoãn nộp thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước
- Cộng**

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| CHỈ TIÊU | VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU | LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI | NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ XDCB |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 21,400,000,000 | 2,194,813,717 | |
| Tăng vốn trong năm trước | | | |
| Lãi trong năm trước | | 8,492,579,299 | |
| Tăng khác | | | |
| Giảm vốn trong năm trước | | (3,089,195,613) | |
| Lỗ trong năm trước | | | |
| Giảm khác | | | |
| Số dư cuối năm trước | 21,400,000,000 | 7,598,197,403 | |
| Tăng vốn trong năm nay | 78,600,000,000 | | |
| Lãi trong năm nay | | 30,234,007,930 | |
| Tăng khác | | 10,808,429,401 | |
| Giảm vốn trong năm nay | | | |
| Lỗ trong năm nay | | | |
| Giảm khác | | 8,560,000,000 | |
| Số dư cuối năm | 100,000,000,000 | 40,080,634,734 | |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Tỷ lệ | Cuối kỳ | Đầu kỳ |
|------------------------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| - Vốn góp của nhà nước | | | |
| - Vốn góp của đối tượng khác | 100% | 100,000,000,000 | 21,400,000,000 |
| Cộng | 100% | 100,000,000,000 | 21,400,000,000 |

20. TRÍCH LẬP CÁC QUỸ

- Sau khi kết thúc niên độ tài chính, Công ty tiến hành trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho cổ đông. Tỷ lệ trích lập các Quỹ do HĐQT xem xét trình Đại hội đồng cổ đông thông qua:

Quỹ đầu tư phát triển: 5%, Quỹ dự phòng tài chính: 20%, Quỹ khen thưởng phúc lợi: 7%

| CHỈ TIÊU | SỐ DƯ 01/01/2009 | TRÍCH LẬP 2009 | SỐ DƯ 30/09/2010 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 1,824,077,459 | 468,697,587 | 1,824,077,459 |
| Quỹ dự phòng tài chính | 1,366,024,936 | 2,010,034,219 | 1,366,024,936 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | 610,463,807 | 110,522,348 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | | |
| CỘNG | 3,190,102,395 | 3,089,195,613 | 3,300,624,743 |

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KQKD

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Lũy kế đến 31/12/2010 | Lũy kế đến 31/12/2009 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Doanh thu bán hàng | 41,428,780,785 | 18,622,683,807 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 45,801,662,201 | 5,715,535,266 |
| - Doanh thu xây dựng | 25,414,378,182 | 536,718,691 |
| - Doanh thu khác | 3,136,999,937 | |
| Cộng | 115,781,821,105 | 24,874,937,763 |

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ

| | | |
|---------------------|----------|----------|
| - Chiết khấu | | |
| - Giảm giá hàng bán | - | - |
| Cộng | - | - |

3. DOANH THU THUẦN VÀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Lũy kế đến 31/12/2010 | Lũy kế đến 31/12/2009 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Doanh thu thuần bán hàng | 41,428,780,785 | 18,622,683,807 |
| - Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 45,801,662,201 | 5,715,535,266 |
| - Doanh thu thuần xây dựng | 25,414,378,182 | 536,718,691 |
| - Doanh thu khác | 3,136,999,937 | |
| Cộng | 115,781,821,105 | 24,874,937,763 |

4. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Lũy kế đến 31/12/2010 | Lũy kế đến 31/12/2009 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| - Giá vốn của hàng hóa đã bán | 38,568,345,419 | 11,283,220,534 |
| - Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ | | 668,188,000 |
| - Giá vốn của hoạt động xây dựng | 24,204,169,697 | 2,591,679,764 |
| - Giá vốn của hoạt động khác | 1,394,022,874 | |
| Cộng | 64,166,537,990 | 14,543,088,298 |

5. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Lũy kế đến 31/12/2010 | Lũy kế đến 31/12/2009 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 10,478,696,969 | 12,779,924,901 |
| - Cổ tức lợi nhuận được chia | | 2,296,000,000 |
| - Doanh thu kinh doanh cổ phiếu | 30,056,453,333 | 85,229,073 |
| Cộng | 40,535,150,302 | 15,161,153,974 |

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, Tp.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

| | Lũy kế đến 31/12/2010 | Lũy kế đến 31/12/2009 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 6. CHI PHÍ TÀI CHÍNH | | |
| - Lãi vay vốn lưu động | 296,032,427 | 181,627,908 |
| - Lãi vay vốn trung hạn | 12,877,628,789 | 11,492,664,194 |
| - Lãi vay dài hạn | 21,820,702 | 36,345,176 |
| - Chi phí tài chính khác | 25,032,000 | 456,974,598 |
| Cộng | 13,220,513,918 | 12,167,611,876 |
| 7. CHI PHÍ BÁN HÀNG | | |
| - Hoa hồng NVKD (40%) | 133,197,000 | 418,665,463 |
| - Quảng cáo, hội nghị | 3,015,249,706 | 87,111,137 |
| - Phí môi giới | 2,316,198,170 | |
| - Chi phí khác | 150,889,733 | |
| Cộng | 5,616,734,609 | 505,776,600 |
| 8. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP | | |
| - Lương quản lý | 8,018,766,567 | 1,896,765,500 |
| - Khấu hao máy móc thiết bị | 718,931,415 | 629,834,590 |
| - Chi phí vật dụng văn phòng | 478,068,680 | 202,163,095 |
| - Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ | 406,514,802 | 603,636,176 |
| - Chi phí sửa chữa văn phòng | 350,802,287 | 69,345,104 |
| - Công tác phí | 1,519,517,827 | 87,893,757 |
| - Điện thoại | 119,959,919 | 72,009,863 |
| - Điện nước | 738,237,897 | |
| - Tiếp khách | 1,125,768,488 | 364,467,704 |
| - Chi phí xe | 760,033,750 | 150,303,146 |
| - Phí thuê nhà | 2,094,077,193 | 990,949,320 |
| - Quảng bá thương hiệu | 1,438,534,336 | |
| - Chi phí khác | 472,542,898 | 234,774,630 |
| Cộng | 18,241,756,059 | 5,302,142,885 |
| 9. THU NHẬP KHÁC | | |
| - Phí bảo dưỡng, chuyển tên | 165,704,723 | 2,069,333,980 |
| - Thanh lý tài sản | - | 225,376,623 |
| - Lãi do chậm tiến độ | | |
| - Thu nhập khác | 31,608,438 | 1,171,580,180 |
| Cộng | 197,313,161 | 3,466,290,783 |
| 10. CHI PHÍ KHÁC | | |
| - Thanh lý tài sản | - | 192,593,411 |
| - Chi phí khác | 438,193,646 | 1,308,806,922 |
| Cộng | 438,193,646 | 1,501,400,333 |

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, Tp.Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

11. LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ TNDN

12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN
- Lợi ích cổ đông thiểu số
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cp phổ thông
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

| | 43,676,118,463 | 9,482,362,528 |
|--|----------------|---------------|
| | Lũy kế đến | Lũy kế đến |
| | 31/12/2010 | 31/12/2009 |
| | 30,234,007,930 | 8,492,579,299 |
| | 11,784,112 | - |
| | 30,222,223,818 | 8,492,579,299 |
| | 10,000,000 | 2,140,000 |
| | 3,022 | 3,968 |

VII. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ phát sinh chủ yếu như sau:

| Các bên liên quan | Mối liên hệ | Nội dung nghiệp vụ | Giá trị giao dịch (VNI) |
|--|------------------|---|-------------------------|
| Công ty CP Kỹ thuật Xây và Vật Liệu Xây dựng Cotec | Công ty mẹ | Thu tiền góp vốn | 3,648,156,836 |
| | | Chia Cổ tức 2008 bằng cổ phiếu | 6,416,320,000 |
| | | Cần trừ công nợ sang góp vốn | 50,314,243,164 |
| | | Nhận chuyển nhượng cp Việt Á | 36,903,425,000 |
| | | Phí quản lý DA Phú Gia | 10,560,000,000 |
| | | Phí môi giới | 574,541,853 |
| | | Chuyển tiền cho vay | 30,214,000,000 |
| | | Thu lại tiền cho vay | 30,214,000,000 |
| | | Lãi vay do ứng trước hợp đồng thi công | 10,186,816,792 |
| | | Nhận chuyển nhượng tòa nhà Cotecland building | 110,000,000,000 |
| | | Nhận chuyển nhượng vốn góp Cotec Sun | 10,500,000,000 |
| | | Nhận nợ phải thu Cotec Sun | 12,738,027,439 |
| | | Cần trừ chuyển nhượng cổ phần Cotecland và Dự án Hội an | 43,125,077,837 |
| | | Phí môi giới | 1,010,050,899 |
| | | Chi hợp tác đầu tư | 500,000,000 |
| Công ty CP Kỹ thuật Công Nghiệp | Bên liên quan | Phí môi giới | 31,413,133,250 |
| | | Thi công dự án Blue Sapphire Resort | 27,955,816,000 |
| | | | |
| Công ty CP DL & ĐT XD Châu Á | Công ty liên kết | | |

Cho đến cuối kỳ tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

| Các bên liên quan | Mối liên hệ | Nội dung nghiệp vụ | Giá trị khoản phải thu, phải trả (VND) |
|--|------------------|---|--|
| Công ty CP Kỹ thuật Xây và Vật Liệu Xây dựng Cotec | Công ty mẹ | Phải thu tiền mua tòa nhà Cotecland Building | 42,200,000,000 |
| | | Kim Huỳnh ứng trước tiền thi công | (19,997,990,211) |
| | | Phải trả khác | 2,178,258,008 |
| Công ty CP Kỹ thuật Công Nghiệp | Bên liên quan | Phí môi giới, khác | 3,968,264,574 |
| Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Cotec Anpha | Bên liên quan | Thu khác | 3,979,884,185 |
| Công ty CP DL & ĐT XD Châu Á | Công ty liên kết | Phải trả tiền thu hộ dự án Blue Sapphire Resort | 915,568,502 |

Lập, ngày 15 tháng 02 năm 2011

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

[Signature]
Trần Bá Tuấn

[Signature]
Báo cáo tài chính quý 4 năm 2010

