



COTEC LAND

NHÀ ĐẦU TƯ CHUYÊN NGHIỆP

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN	
TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 19.970
	Già: Ngày 13 tháng 6 năm 11

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2010

PROFESSIONAL INVESTOR

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Lời đầu tiên, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (Cotecland), tôi xin gửi lời chào trân trọng đến Quý nhà đầu tư, các đối tác đã, đang và sẽ đồng hành cùng chúng tôi trong tương lai.

Có thể nói, trong suốt chặng đường phát triển của mình, CotecLand đã sớm khẳng định mình là đơn vị uy tín trong việc sử dụng nguồn vốn và phát triển các Dự án Bất Động Sản. Uy tín đó được thể hiện thông qua khả năng vận hành một cách chuẩn mực từng khâu từ lựa chọn dự án, phát triển dự án, tuyển chọn đơn vị tư vấn đến bán hàng và dịch vụ sau bán hàng. Với kết quả sản xuất kinh doanh đạt được năm 2010 vừa qua dù chưa đáp ứng sự mong đợi của Hội đồng quản trị nhưng nó đã phản ánh sự nỗ lực của Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể nhân viên Công ty, mặc dù gặp rất nhiều khó khăn do ảnh hưởng khách quan từ cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, sự điều hành kinh tế vĩ mô của Chính Phủ, chính sách thắt chặt tín dụng của Ngân hàng nhà nước đối với hoạt động đầu tư nói chung – kinh doanh bất động sản nói riêng.

Nhận thức được tầm quan trọng và thực hiện sứ mệnh đến năm 2020, Hội đồng quản trị sẽ đưa Cotecland trở thành nhà đầu tư bất động sản hàng đầu ở Việt Nam. Để đạt được mục tiêu quan trọng này đòi hỏi có chiến lược đầu tư và kinh doanh cụ thể qua từng năm và hơn ai hết phải có sự nỗ lực không ngừng của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể nhân viên Công ty. Sự thành công của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 đã thống nhất cao trong kế hoạch chiến lược năm 2011 – 2015 mở ra một giai đoạn phát triển mới, giai đoạn tăng trưởng bền vững và đó chính là tiền đề quan trọng để tiếp nối giai đoạn kế tiếp 2015 – 2020. Với định hướng và tầm nhìn trở thành “Nhà đầu tư chuyên nghiệp”, Ban Tổng Giám đốc, cùng toàn thể đội ngũ nhân viên, các chuyên gia trong và ngoài nước đã luôn chia sẻ một ý chí trong việc theo đuổi một đẳng cấp chuyên nghiệp hàng đầu cho mỗi sản phẩm và dịch vụ. Để đạt được điều đó, chúng tôi không thể thiếu đi sự hợp tác bền chặt với cổ đông, nhà đầu tư và đối tác của Công ty, những đơn vị, cá nhân luôn có sự hỗ trợ, đóng góp cho sự phát triển của Cotecland.

Ngoài các Dự án đã và đang triển khai thực hiện đầu tư, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc còn lựa chọn hàng loạt các Dự án mới với giá rẻ, đất sạch và hạn chế tối đa thủ tục đền bù, giải tỏa, tái định cư kéo dài mất nhiều thời gian và tốn kém chi phí, Cotecland đã quyết định đầu tư các dự án như sau: Dự án Blue Sapphire Long Hải Resort, Dự án phát triển nhà Hà Nội, Dự án Đà Lạt, ... với quy mô lớn. Vì vậy đòi hỏi Công ty chuẩn bị nguồn vốn, đội ngũ để đảm bảo thực hiện các dự án theo kế hoạch.

Chúng tôi tin tưởng rằng với những sự hợp tác đó, thương hiệu CotecLand sẽ thực sự vững mạnh và luôn chiếm lĩnh tâm trí khách hàng. Chúng tôi luôn rộng mở cho những ý kiến đóng góp nhằm không ngừng hoàn thiện các sản phẩm và dịch vụ của CotecLand.

Một lần nữa, thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, tôi xin gửi lời cảm ơn tới các quý cổ đông, nhà đầu tư và đối tác của Công ty đã luôn đặt trọn niềm tin vào chúng tôi và tập thể CotecLand trong suốt thời gian qua.

Kính chúc Quý vị dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Trân trọng.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19/05/2011

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TS. KTS. ĐÀO ĐỨC NGHĨA

LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY COTECLAND

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**
- Tên tiếng anh : **COTEC INVESTMENT AND LAND-HOUSE
DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt : **COTECLAND JSC**
- Trụ sở chính : 430-432-434, Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP.HCM
- Điện thoại : (84) 08. 54011888
- Fax : (84) 08. 54011088
- E-mail : info@cotecland.com.vn
- Website : www.cotecland.com.vn
- Sàn giao dịch : **HoSe**
- Mã CK : **CLG**
- Mã số thuế : 0303666737
- Vốn điều lệ : **100.000.000.000 đồng** (*Một trăm tỷ đồng*)
- Tài khoản : 1401.0000.82.7777 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển
Việt Nam - CN Sài Gòn

II. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

- Tư vấn đầu tư;
- 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;
- Kinh doanh khách sạn; khu nghỉ dưỡng;
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp; giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và 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, công trình thủy lợi;
- Thi công xây dựng các công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường; đường dây, trạm biến áp.
- Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- Sản xuất, mua bán thiết bị ngành xây dựng, kết cấu thép tiền chế; 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;
- Quảng cáo; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;

III. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH PHÁT TRIỂN VÀ NHỮNG SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

- Ngày 17/12/2004, Bộ Xây dựng chấp thuận cho cổ phần hóa Nhà máy Coterraz - Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng thuộc Tổng Công ty Vật Liệu Xây Dựng Số 1 thành Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec theo Quyết định số 2013/QĐ-BXD.
- Ngày 28/01/2005, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần theo Giấy CNĐKKD số 4103003080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
- Từ 30/07/2010, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec được Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh chấp thuận niêm yết cổ phiếu theo Quyết định số 158/QĐ-SGDHCM.
- Ngày 09/08/2010, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec chính thức giao dịch phiên đầu tiên trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Quá trình tăng vốn Điều lệ:

Thời điểm	Vốn Điều lệ tăng thêm (VND)	Nguồn tăng	Vốn điều lệ (đồng)
Khi thành lập			10.700.000.000
Lần1: 25/06/2007	10.700.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1.	21.400.000.000
Lần2: 26/03/2010	78.600.000.000	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2008 và 2009. - Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 1:3. - Chào bán riêng lẻ cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec).	100.000.000.000
Tổng cộng			100.000.000.000

- Từ khi thành lập cho đến nay, công ty luôn phấn đấu giữ vững sự tăng trưởng về doanh số và quy mô hoạt động, từng bước hoàn thiện bộ máy quản lý và quy trình làm việc để nỗ lực trở thành một trong những nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam.
- Giai đoạn đầu mới thành lập từ năm 2005 - 2008, các hoạt động công ty tập trung nhiều ở các mảng xây lắp, bất động sản, sản xuất gạch, các hoạt động thương mại... trong đó tỷ trọng ở mảng xây lắp chiếm khá cao. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2009, xác định hướng phát triển chính là trở thành nhà đầu tư bất

động sản hàng đầu trên thị trường, công ty dần tiệm cận hoạt động chính là kinh doanh bất động sản với tỷ trọng cao hơn hoạt động xây lắp.

- Cũng như các doanh nghiệp Việt Nam vừa và nhỏ khác, trước cơn bão khủng hoảng 2007 – 2008, hoạt động sản xuất kinh doanh của COTECLAND gặp nhiều khó khăn và trở ngại. Tuy nhiên, sau năm 2008, cùng với sự phục hồi nhẹ của nền kinh tế, Cotec Land cũng từng bước khẳng định mình bằng sự tăng trưởng của năm 2009 và 2010.
- Trên cơ sở đó, hiện nay công ty đã và đang tập trung các dự án hết sức đa dạng và phong phú như: Khu dân cư, khu chung cư cao tầng, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng và khu nghỉ dưỡng resort 5 sao. Cụ thể các dự án về khu nghỉ dưỡng của công ty bao gồm dự án khu du lịch biển Blue Sapphire Resort Vũng Tàu, dự án Khu du lịch Blue Sapphire Resort Long Hải, dự án khu nghỉ dưỡng Đà Lạt, dự án Blue Sapphire Resort Phan Thiết, dự án khu dân cư, chung cư thì có dự án Blue Sapphire Bình Phú, dự án khu dân cư Phú Xuân, dự án Phú Gia, khu nhà ở Cotec Hưng Phước 1, Cotec Hưng Phước 2, về dự án trung tâm thương mại, văn phòng thì có dự án Blue Sapphire Tower Vũng Tàu, dự án căn hộ cao cấp Hà Nội, dự án Cotec Building...
- Với những thành tích và tiến bộ trong thời gian qua, CotecLand ngày càng khẳng định được thương hiệu của mình trên thị trường và được vinh hạnh trao tặng nhiều giải thưởng uy tín:
 - Bằng khen của Bộ xây dựng năm 2006
 - Các cúp vàng của hội chợ VietBuild năm 2006, 2007, 2008 và 2009
 - Huân chương lao động hạng III do Chủ tịch nước trao tặng năm 2006 cho Ông Đào Đức Nghĩa – Chủ tịch HĐQT của Công ty

IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

1. Mục tiêu:

- Cotec Land là một trong những thành viên của Cotec Group, dưới sự tác động tích cực và chiến lược phát triển đa ngành nghề của thương hiệu COTEC, COTECLAND đang từng bước phấn đấu để ngày một lớn mạnh và khẳng định vị thế của mình trong lĩnh vực kinh doanh BĐS.
- Trong định hướng phát triển cho giai đoạn 2011 – 2015, Cotec Land phấn đấu sẽ trở thành một thương hiệu mạnh trên thị trường BĐS tại TP. Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung.
- Bên cạnh đó, với mục tiêu sẽ định vị là một trong các đơn vị bất động sản hàng đầu của ngành, công ty dự kiến lộ trình tăng vốn chủ sở hữu trên 300 tỷ đồng cho giai đoạn 2011 - 2015 để đủ khả năng thực hiện các dự án có quy mô lớn.

2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Lĩnh vực quan trọng nhất của công ty vẫn là hoạt động đầu tư - kinh doanh – môi giới BĐS. Hoạt động này cùng với hoạt động xây lắp sẽ chiếm tỷ trọng cao trong

toàn bộ cơ cấu doanh thu và lợi nhuận công ty trong thời gian tới. Đây cũng chính là lĩnh vực hoạt động sẽ tạo ra sự phát triển bền vững và lâu dài cho Công ty.

- Nghiên cứu mở rộng hoạt động và ngành nghề kinh doanh sang lĩnh vực thương mại và dịch vụ, cụ thể là học hỏi kinh nghiệm quản lý ngành dịch vụ của các đối tác như Swiss Bel Hotel... để dần dần tiệm cận trong tương lai không xa, công ty sẽ có đơn vị tự đứng ra quản lý, kinh doanh dịch vụ nhà hàng, resort, khách sạn...
- Với tâm niệm con người là tài sản quý giá nhất, công ty sẽ tiếp tục phát triển các chiến lược nguồn lực để thu hút và giữ chân người tài.
- Bên cạnh đó, các chiến lược về tài chính, marketing, kinh doanh cũng được chú trọng cho giai đoạn mới 2011 – 2015.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

I. NHỮNG NÉT NỔI BẬT VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2010

- Hòa chung với sự khởi sắc của nền kinh tế nói chung, năm 2010, công ty CotecLand được đánh dấu như một năm hoạt động thành công với những ấn tượng sâu sắc thể hiện qua các thành quả đạt được trong các hoạt động sản xuất kinh doanh, đây chính là khởi điểm cho sự vươn lên và hội nhập của công ty trong giai đoạn mới 2011 – 2015.
- Tổng doanh thu hợp nhất năm 2010 thực hiện được 156,662 tỷ đồng tăng hơn 360% so với năm 2009 và đạt 71% so với kế hoạch. Điều này chứng tỏ năm 2010 quy mô công ty đã lớn mạnh và hoạt động kinh doanh có những bước tiến lớn. Mặc dù chưa đạt 100% kế hoạch đề ra nhưng kết quả trên được đánh giá là phù hợp với tình hình kinh tế năm 2010 đang trong giai đoạn phục hồi và còn nhiều rủi ro.
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của công ty cũng tăng từ 9,482 tỷ đồng năm 2009 lên 41,478 tỷ đồng cho năm 2010 tương ứng với tỷ lệ tăng là 337%.
- Thể hiện rõ nhất kết quả khả quan về hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2010 đó là sự tăng rõ rệt của lợi nhuận kế toán trước và sau thuế, trong đó, lợi nhuận kế toán sau thuế có sự tăng trưởng từ 8,493 tỷ đồng năm 2009 đã tăng lên hơn 28,581 tỷ đồng cho năm 2010, tương đương tỷ lệ tăng là 237%.
- Kết quả này là một minh chứng đúng đắn về chiến lược quản lý và điều hành của Hội đồng Quản trị trong tình hình kinh tế vẫn còn nhiều biến động.
- Năm 2010 cũng là năm đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà đất Cotec, đó là thực hiện niêm yết thành công mã chứng khoán CLG trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán (HOSE). Đây là một trong những điều kiện thuận lợi để nâng cao vị thế của COTECLAND trong thị trường bất động sản, thu hút vốn đầu tư, tạo ra giá trị gia tăng cho cổ đông, cho khách hàng, cho nhân viên và cho cộng đồng.

II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

- So với kết quả hoạt động kinh doanh của năm 2009 thì năm 2010 được đánh giá là năm hoạt động tương đối thành công. Qua bảng kết quả SXKD bên dưới có thể thấy được điều đó. Cụ thể, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2010 của công ty CotecLand đạt được như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2009	Kế hoạch điều chỉnh năm 2010	Thực hiện năm 2010	Tỷ lệ % 2010 so với 2009	Tỷ lệ % thực hiện KH năm 2010
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Tổng doanh thu	43.502	220.742	156.662	360%	71%
2	Tổng chi phí	34.020	123.954	113.328	333%	91%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.482	96.789	41.478	437%	43%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	8.493	71.099	28.581	337%	40%
5	Lợi ích của cổ đông thiểu số			12		
6	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	8.493		28.569	336%	
7	Vốn điều lệ	21,400		100.000	467%	

- Như vậy, qua bảng kết quả kinh doanh hợp nhất có thể thấy sự tập trung nguồn lực của Ban điều hành công ty cho năm 2010 đã mang lại những hiệu quả đáng khích lệ, đó là sự tăng trưởng vượt bậc so với năm 2009. Đồng thời đó là sự thành công của CotecLand đó là mã chứng khoán CLG chính thức được niêm yết trên thị trường chứng khoán TP. Hồ Chí Minh năm 2010.

III. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU TRONG NĂM 2010

1. Các khoản đầu tư lớn:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Đầu tư tài sản cố định hữu hình	102
2	Đầu tư dài hạn khác	103

2. Số liệu trích quỹ và lợi nhuận chưa phân phối:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung các khoản mục	Tỷ lệ %		Số tiền
		Vốn Điều lệ	LN sau thuế	
I	Tồn các quỹ năm 2009			4.699
1	Trích quỹ dự phòng tài chính			1.366
2	Trích quỹ khen thưởng			1.509
3	Trích quỹ phúc lợi			

4	Trích quỹ đầu tư phát triển			1.824
II	Tình hình sử dụng các quỹ trong năm 2010			1.399
1	Trích quỹ dự phòng tài chính			
2	Trích quỹ khen thưởng			1.399
3	Trích quỹ phúc lợi			
4	Trích quỹ đầu tư phát triển			
III	Tồn các quỹ đến 31/12/2010			3.301
1	Trích quỹ dự phòng tài chính	1,37%		1.366
2	Trích quỹ khen thưởng	0,11%		111
3	Trích quỹ phúc lợi			
4	Trích quỹ đầu tư phát triển	1,82%		1.824
VI	Dự kiến phân chia			
	Tổng lợi nhuận sau thuế được phân phối năm 2010	38,29%		38.289
1	Trích quỹ dự phòng tài chính		5%	1.914
2	Trích quỹ khen thưởng		5%	1.914
3	Trích quỹ phúc lợi		5%	1.914
4	Trích quỹ đầu tư phát triển		5%	1.914
5	Chia cổ tức cho cổ đông năm 2010	16%		16.000
Tổng chia		23,66%		23.658
Lợi nhuận giữ lại cho năm 2011		14,63%		14.632

3. Thay đổi vốn Điều lệ

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 21,4 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng.

4. Triển khai các dự án:

Trong năm 2010, Công ty đã triển khai thành công Dự án Blue Sapphire Resort, đồng thời ký kết Hợp đồng hợp tác thành công để triển khai Dự án Blue Sapphire Long Hải Resort và Khu Du lịch Hồ Than Thở tại TP. Đà Lạt.

IV. TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TRONG TƯƠNG LAI

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Doanh thu kinh doanh BĐS	193.844.829.338
2	Doanh thu tổng thầu	214.020.985.829

3	Doanh thu tài chính	22.453.917.392
4	Lợi nhuận kế toán trước thuế	41.545.584.764
5	Lợi nhuận kế toán sau thuế	32.048.669.764

2. Một số nhiệm vụ trọng tâm năm 2011:

- Năm 2011 Công ty sẽ tập trung đẩy mạnh đầu tư vào các dự án bất động sản có tính chất thu hồi vốn nhanh, cũng như có tính ổn định lâu dài về thị trường.
- Trong năm 2011, công ty tập trung triển khai các dự án có khả năng thu hồi vốn nhanh như Dự án Khu du lịch Biển Blue Sapphire Resort (Vũng Tàu), Blue Sapphire Bình Phú, và các dự án đang trong quá trình xúc tiến đầu tư như Dự án Blue Sapphire Long Hải Resort, Dự án Đà Lạt 39 ha, Dự án Hưng Phước 2, Dự án Blue Sapphire Tower và dự án Căn hộ Hà Nội.
- Đa dạng hóa các sản phẩm đầu tư, như Khu dân cư, Dự án Chung cư, Dự án khu Resort nghỉ dưỡng và các sản phẩm biệt thự cao cấp và căn hộ nghỉ dưỡng, Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn, ...
- Song song đó, sản phẩm chủ đạo được công ty định hướng trong giai đoạn tới là các dự án Resort, nghỉ dưỡng như Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu, Blue Sapphire Long Hải Resort, dự án Đà Lạt 39 ha... Để thực hiện công tác đầu tư trên, đòi hỏi công ty phải khảo sát và xem xét kỹ các thị trường đầu tư như Vũng Tàu, Đà Lạt để có những dự án khả thi.
- Trong năm 2011, công ty tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư và phát triển tại thị trường miền bắc, sẽ tập trung nguồn lực thêm cho Cotec Land Miền Bắc.
- Đối với các dự án Khu dân cư, Chung cư tập trung vào các thị trường trọng điểm là các khu vực có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, tập trung đông dân cư: Thành phố Hồ Chí Minh (dự án Bình Phú); Bà Rịa - Vũng Tàu (Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu, Blue Sapphire Long Hải Resort, Blue Sapphire Tower Vũng Tàu); Bình Dương (dự án Hưng Phước 2).
- Đối với các dự án khu Resort, khu nghỉ dưỡng cao cấp, Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Khách sạn tập trung tại các địa bàn trọng điểm là các khu vực phát triển mạnh về du lịch như: Bà Rịa - Vũng Tàu (Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu, Blue Sapphire Long Hải Resort), Phan Thiết – Tỉnh Bình Thuận (Dự án Phan Thiết – Mũi Né), Phú Quốc – Tỉnh Kiên Giang, Đà Lạt (dự án 39 ha).

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

I. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Các chỉ tiêu tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010
1	Chỉ tiêu khả năng thanh toán (lần)		
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TTS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	1,17	1,00
2	Chỉ tiêu cơ cấu vốn (%)		
-	Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,88	0,66
-	Hệ số nợ/Vốn CSH	8,25	1,92
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)		
-	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/HTK bình quân)	0,21	0,77
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,08	0,30
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi (%)		
-	Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	34,14	24,71
-	Lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH	26,38	21,90
-	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2,82	7,49
-	Lợi nhuận từ HĐKD/DT thuần	30,22	37,45

2. Giá trị sổ sách thời điểm 31/12/2010:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Tỷ lệ tăng/giảm
1	Tổng tài sản	301.165	381.783	127%
-	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	181.537	169.066	93%
-	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	119.628	212.717	178%
2	Nợ phải trả	267.139	251.170	94%
-	Nợ ngắn hạn	156.916	179.867	115%
-	Nợ dài hạn	110.224	71.303	65%
3	Nguồn vốn chủ sở hữu	32.188	130.503	405%
-	Vốn đầu tư chủ sở hữu	21.400	100.000	467%
-	Quỹ đầu tư phát triển	1.824	1.824	100%
-	Quỹ dự phòng tài chính	1.366	1.366	100%
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	7.598	27.313	359%

4	Doanh thu	24.875	115.673	465%
5	Lợi nhuận trước thuế	9.482	41.478	437%
6	Lợi nhuận sau thuế	8.493	28.569	336%

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1. Tổng hợp các chỉ tiêu kinh doanh hợp nhất CotecLand:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2009	Kế hoạch điều chỉnh năm 2010	Thực hiện năm 2010	Tỷ lệ % 2010 so với 2009	Tỷ lệ % thực hiện KH năm 2010
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.875	189.067	115.673	465%	61%
2	Giá vốn hàng bán	14.543	71.559	65.694	452%	92%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.332	117.509	49.978	484%	43%
4	Doanh thu từ hoạt động tài chính	15.161	31.073	40.535	267%	130%
5	Chi phí từ hoạt động tài chính	12.168	13.705	13.221	109%	96%
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	11.823		13.195	112%	
6	Chi phí bán hàng	506	6.041	5.686	1124%	94%
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.302	31.872	28.283	533%	89%
8	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.517	96.963	43.324	576%	45%
9	Thu nhập khác	3.466	602	455	13%	75%
10	Chi phí khác	1.501	777	443	30%	57%
11	Lợi nhuận khác	1.965	(174)	11	1%	-6%
12	Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết			(1.857)		
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.482	96.789	41.478	437%	43%
14	Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.003	25.690	13.134	656%	51%

15	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.013)		(237)	23%	
16	Lợi nhuận sau thuế TNDN	8.493	71.099	28.581	337%	40%
16.1	Lợi ích của cổ đông thiểu số			12		
16.2	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	8.493		28.569	336%	

- Tổng doanh thu bán hàng sau khi hợp nhất năm 2010 thực hiện được 115,673 tỷ đồng tăng hơn 365% so với năm 2009 và đạt 61% so với kế hoạch. Điều này chứng tỏ năm 2010 quy mô công ty đã lớn mạnh và hoạt động kinh doanh có những bước tiến lớn. Mặc dù chưa đạt 100% kế hoạch đề ra nhưng kết quả trên được đánh giá là phù hợp với tình hình kinh tế năm 2010 đang trong giai đoạn phục hồi và còn nhiều rủi ro.
- Doanh thu tài chính năm 2010 đạt 40,535 tỷ đồng tăng 167% so với năm 2009 và đạt 130% so với kế hoạch đã đề ra. Trong đó, lãi chuyển nhượng cổ phiếu chiếm tỷ trọng khá cao khi đạt được 30 tỷ đồng.
- Bên cạnh đó, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đạt 43,324 tỷ đồng tăng hơn 476% so với năm 2009 và so với kế hoạch đạt là 45%.
- Lợi nhuận kế toán trước thuế của công ty cũng tăng từ 9,482 tỷ đồng năm 2009 lên 41,478 tỷ đồng cho năm 2010 tương ứng với tỷ lệ tăng là 337%. Thể hiện rõ nhất kết quả khả quan về hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2010 đó là sự tăng rõ rệt của lợi nhuận kế toán trước và sau thuế, trong đó, lợi nhuận kế toán sau thuế có sự tăng trưởng từ 8,493 tỷ đồng năm 2009 đã tăng lên hơn 28,581 tỷ đồng cho năm 2010, tương đương tỷ lệ tăng là 237%.
- Như vậy, qua bảng kết quả kinh doanh hợp nhất có thể thấy sự tập trung nguồn lực của Ban điều hành công ty cho năm 2010 đã mang lại những hiệu quả đáng khích lệ, đó là sự tăng trưởng vượt bậc so với năm 2009. Đồng thời đó là sự thành công của CotecLand đó là mã chứng khoán CLG chính thức được niêm yết trên thị trường chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh năm 2010.

2. Cơ cấu doanh thu và cơ cấu chi phí:

2.1 Cơ cấu doanh thu:

- Như đã phân tích ở trên, tổng doanh thu năm 2010 của CotecLand đạt hơn 156,662 tỷ đồng, trong đó cơ cấu doanh thu cụ thể như sau:
- Nhìn chung, hoạt động trong năm 2010 tập trung nhiều vào việc đầu tư và kinh doanh dự án Blue Sapphire Resort. Doanh thu từ dự án này chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu kinh doanh bất động sản là 75,223 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 48% tổng doanh thu.
- Năm 2009, mảng kinh doanh bất động sản đạt 24,338 tỷ đồng chiếm 56% so với tổng doanh thu, và trong năm 2010 doanh thu từ kinh doanh bất động sản đạt gần 75,223 tỷ đồng chiếm gần 48% trong cơ cấu tổng doanh thu.

- Trong khi đó, hoạt động tổng thầu chủ yếu mang tính chất là tư vấn và quản lý xây lắp, Cotecland sẽ đứng vai trò tổng thầu để đẩy mạnh lợi thế của mình là quản lý tư vấn thi công và giao lại phần thi công trực tiếp cho các nhà thầu phụ uy tín, doanh thu hoạt động tổng thầu năm 2010 tăng khá cao so với năm 2009, doanh thu tổng thầu từ 537 triệu năm 2009 chỉ chiếm 1% trong tổng doanh thu tăng lên 40,449 tỷ trong năm 2010 và chiếm 26% trong tổng doanh thu.
- Cùng với hoạt động hiệu quả trên lĩnh vực đầu tư tài chính, đã làm doanh thu tài chính năm 2010 tăng cao đáng kể, cụ thể trong năm 2010 doanh thu tài chính đạt 40,535 tỷ chiếm 26% so với tổng doanh thu và tăng 2,7 lần so với năm 2009.
- Qua những phân tích trên có thể nhận thấy rằng việc tái cấu trúc lại công ty khá hiệu quả, và quy mô công ty được mở rộng hơn. Cụ thể là tổng doanh thu trong năm 2010 là 156,662 tỷ tăng gấp 3,5 lần so với năm 2009. Đây là một tỷ lệ tăng tương đối cao.

2.2 Cơ cấu chi phí:

- Tương ứng với cơ cấu doanh thu, cơ cấu chi phí Cotec Land được cấu thành từ các chi phí đầu tư, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí tài chính và chi phí khác.
- Tổng chi phí thực hiện trong năm 2010 là 113,328 tỷ tăng xấp xỉ 3,3 lần so với năm 2009. Tuy nhiên, khi so sánh tỷ trọng tổng chi phí trên tổng doanh thu thì trong năm 2010 hoạt động sản xuất kinh doanh tiết kiệm chi phí hiệu quả hơn trong năm 2009. Vì trong năm 2010 tỷ trọng chi phí trên tổng doanh thu chỉ có 72% trong khi đó trong năm 2009 thì lên đến 78%.
- Chi phí đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2009 là 14,543 tỷ chiếm 33% trên tổng doanh thu, năm 2010 chi phí đầu tư tăng lên 65,694 tỷ đồng, chiếm 42% so với tổng doanh thu. Tuy nhiên, xét về chi phí đầu tư cho hoạt động kinh doanh bất động sản thì mặc dù năm 2010 đầu tư 39,851 tỷ đồng, cao hơn 14,006 tỷ đồng năm 2009 nhưng xét trên hiệu quả đầu tư khi so với tổng doanh thu thì tỷ lệ chi phí đầu tư kinh doanh bất động sản trên tổng doanh thu năm 2010 thấp hơn 2009, chứng tỏ việc sử dụng giá trị đầu tư hoạt động kinh doanh bất động sản năm nay có hiệu quả hơn.
- Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2010 chiếm 28,283 tỷ đồng, tăng cao so với năm 2009 là 5,302 tỷ đồng, tuy nhiên, tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp trên tổng doanh thu năm 2010 cũng chỉ đạt 18%, một tỷ lệ phù hợp so với mức 13% của năm 2009.
- Tương tự, chi phí bán hàng năm 2010 cũng tăng cao so với năm 2009, tuy nhiên tỷ lệ chi phí trên tổng doanh thu là 3%, đây là một tỷ lệ hợp lý.

III. NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

1. Hoạt động nhân sự

- Trong năm qua, Công ty đã tích cực xây dựng được bộ máy và hệ thống đội ngũ

nhân sự vững mạnh. Đồng thời chú trọng công tác quy hoạch, đào tạo nhân sự quản lý bậc trung nhằm xây dựng hệ thống quản lý có chiều sâu tạo đà cho sự phát triển trong thời gian tới.

- Với mức thu nhập bình quân trong năm 2010 là 11.940.625 đồng/người/tháng, Công ty đã mang lại thu nhập cho người lao động cao gấp 2.3 lần so với thu nhập bình quân của Công ty năm 2009 (5.268.000 đồng/người/tháng). Nhờ chính sách lương hiệu quả nên trong năm Công ty đã thu hút được nhiều nhân tài, dày dặn kinh nghiệm.
- Ngoài các chế độ, quyền lợi của cán bộ công nhân viên được thực hiện đúng Luật lao động, Công ty còn quan tâm lo lắng đến đời sống tinh thần cho từng nhân viên. Trong năm qua, Công ty cùng với Công Đoàn cơ sở đã tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi tham quan nghỉ dưỡng tại Nha Trang và tổ chức sinh nhật cho những nhân viên có ngày sinh trong tháng vào ngày thứ 7 cuối tháng. Điều này càng làm tăng thêm sự gắn bó giữa nhân viên và Công ty, góp phần nâng cao hiệu quả lao động giúp Công ty ngày càng vững mạnh.

2. Biện pháp điều hành và kiểm soát của Hội đồng quản trị:

- Trong năm qua, HĐQT đã phân công hợp lý về chức trách, nhiệm vụ của từng thành viên, tích cực hoạt động để đạt được kết quả cao nhất trong điều hành hoạt động SXKD Cotec Land.
- Thực hiện nghiêm chỉnh mọi chủ trương chính sách của Nhà nước, hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực được cho phép đúng với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh, đóng nộp thuế đầy đủ.
- HĐQT đóng vai trò định hướng chỉ đạo đã thực hiện tốt việc giám sát và hỗ trợ TGD và ban lãnh đạo Công ty trong việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ và của HĐQT. Cụ thể năm 2010 vừa qua, HĐQT đã thông qua nhiều nghị quyết và đưa ra nhiều quyết định quan trọng như:
- Tổ chức thành công đại hội cổ đông.
- Hỗ trợ tích cực cho Ban Điều Hành trong việc đưa mã chứng khoán CLG niêm yết thành công trên sàn chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
- Phê duyệt dự án Blue Sapphire Resort và cơ chế hỗ trợ chính sách cho các dự án khác của công ty...
- Phê duyệt kế hoạch SXKD năm 2010.
- Tiếp thu ý kiến và có những biện pháp điều chỉnh khi nhận được sự đóng góp của các cổ đông thông qua Ban kiểm soát.
- Kiểm tra, giám sát và kịp thời chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Trong năm 2010, Ban điều hành đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, đã đưa công ty Cotec Land trở thành công ty đại chúng
- Ban điều hành luôn giám sát và theo dõi chặt chẽ công tác triển khai thực hiện đầu tư các dự án trọng điểm như Blue Sapphire Resort, Blue Sapphire Vũng Tàu

- Chú trọng công tác bán hàng thông qua ký kết với các đối tác Savills, Swiss Bel Hotel. Tuy nhiên, theo đánh giá của Ban điều hành, thì năm 2010 việc hợp tác này chưa mang lại hiệu quả như mong muốn nên Ban điều hành sẽ có định hướng làm việc lại với đối tác Savills để việc hợp tác đạt hiệu quả cao hơn.
- Bên cạnh đó, Ban điều hành cũng đã linh hoạt trong việc huy động vốn cho các dự án thông qua mối quan hệ với các ngân hàng hay định hướng trong việc phát hành trái phiếu và tăng vốn điều lệ năm 2010.
- Bộ máy tổ chức đã có sự tăng trưởng và ổn định về nhân sự so với năm 2009, số lượng nhân sự năm 2010 của công ty là 121 nhân sự, với tốc độ tăng trưởng của công ty cũng như sự phát triển về các dự án thì việc tăng trưởng nhân sự là điều không thể tránh khỏi. Tuy nhiên, với định hướng của HĐQT, Ban Điều Hành sẽ thực hiện tổ chức bộ máy nhân sự theo hướng tinh gọn mà hoạt động có hiệu quả.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH 2010

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám Đốc trình bày báo cáo này kết hợp với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec và các Công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010.

1. Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Các thành viên Hội Đồng Quản Trị đang tại chức vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

1. Ông Đào Đức Nghĩa Chủ tịch
2. Ông Nguyễn Thế Thanh Thành Viên
3. Ông Trịnh Xuân Hà Thành Viên
4. Ông Phan Văn Ngoan Thành Viên
5. Ông Đỗ Đăng Nguyễn Thành Viên

2. Thành viên Ban Giám Đốc

Các thành viên Ban Giám Đốc đang tại chức vào ngày lập báo cáo này bao gồm:

1. Ông Trịnh Xuân Hà Tổng Giám Đốc
2. Ông Đỗ Đăng Nguyễn Phó Tổng Giám Đốc
3. Ông Đỗ Hữu Sơn Phó Tổng Giám Đốc, Miễn nhiệm ngày 18/02/2011
4. Ông Trần Hạnh Phó Tổng Giám Đốc
5. Ông Phùng Trọng Hưng Phó Tổng Giám Đốc, Bỏ nhiệm ngày 18/02/2011

3. Trụ sở hoạt động

Trụ sở hoạt động của Công Ty: 430-432-434 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

4. Đặc điểm và tình hình hoạt động

- Hình thức hoạt động: công ty cổ phần
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh: 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; giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

- Tài khoản Ngân hàng:
 - o TK VND số 000140106 tại NH Phát Triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long
 - o TK VND số 3008000001169000 tại NH TMCP Việt Á
 - o TK VND số 0201000083029000 tại NH TMCP Việt Á
 - o TK VND số 0208000088219000 tại NH TMCP Việt Á
 - o TK VND số 102010000154718 tại NH TMCP Công Thương Việt Nam
 - o TK VND số 14010000827777 tại NH Đầu Tư và Phát Triển
 - o TK VND số 31010000177879 tại NH Đầu Tư và Phát Triển
 - o TK VND số 22222222001 tại NH TMCP Tiền Phong
 - o TK VND số 114.20177880.01.2 tại NH TMCP Kỹ Thương Việt Nam
 - o TK VND số 0065100000439004 tại NH TMCP Phương Đông
 - o TK VND số 608704060019566 tại NH TMCP Quốc Tế Việt Nam

5. Kết quả hoạt động năm 2010 (Đơn vị tính: VND)

a.	Tổng thu nhập	: 156,662,348,553
b.	Các khoản giảm trừ	: -
c.	Tổng chi phí và giá vốn	: 113,327,506,287
d.	Lãi (lỗ) trước thuế (a-b-c)	: 41,477,774,296
e.	Thuế TNDN	: 13,133,796,417
g.	Lãi sau thuế (d-e)	: 28,580,517,234

6. Các thông tin khác

6.1. Tài sản lưu động

Trước khi các báo cáo tài chính của Công ty được lập, Ban Giám đốc đã tiến hành các bước cần thiết để đảm bảo rằng giá trị sổ sách của bất kỳ tài sản lưu động nào của công ty đã được xác định phù hợp với giá trị thực tế của tài sản vào thời điểm 31/12/2010.

6.2. Không có trường hợp nào dẫn đến các số liệu gây hiểu nhầm.

Ban Giám đốc nhận thấy không có bất kỳ sự kiện hay trường hợp bất thường nào xảy ra kể từ ngày 31/12/2010 đến thời điểm lập báo cáo này có thể dẫn đến sự hiểu nhầm về các số liệu trình bày trong các báo cáo tài chính của công ty.

6.3. Các nghiệp vụ trọng yếu và bất thường.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các hoạt động của Công ty năm 2010 được phản ánh trên báo cáo này không có khả năng bị ảnh hưởng một cách nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ, sự kiện có bản chất trọng yếu hay bất thường nào đã phát sinh cho đến ngày lập báo cáo này.

6.4. Sự kiện sau ngày lập Bảng cân đối kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính.

7. Kiểm toán

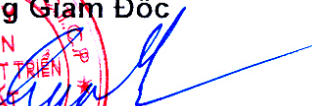
Công ty TNHH Kiểm Toán & Tư Vấn Thăng Long - T.D.K (CN Miền Nam) được xét chọn thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2010.

8. Báo cáo của Ban Giám Đốc

Theo ý kiến của Ban Giám Đốc, các báo cáo tài chính đính kèm, xét trên phương diện trọng yếu, đã được soạn thảo và trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2010.

Thay mặt Ban Giám Đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2011

Tổng Giám Đốc


TRỊNH XUÂN HÀ

SỐ: /TDK - KT

Ngày 29 tháng 04 năm 2011

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính niên độ 2010 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010
và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty CP Đầu tư và Phát triển
Nhà Đất Cotec và các Công ty con

Kính gửi: CÁC THÀNH VIÊN BAN GIÁM ĐỐC

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính của Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec và các Công ty con (dưới đây gọi tắt là Công ty) cho năm tài chính 2010 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, được trình bày từ trang 5 đến trang 30 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Những chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để có được sự đảm bảo rằng các Báo cáo tài chính không chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và các khoản ước tính kế toán quan trọng của Ban Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Tuy nhiên, ý kiến của chúng tôi bị giới hạn bởi vấn đề sau:

Năm 2010, đơn vị có mua lại tòa nhà cao ốc văn phòng Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, Quận 4 của Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng với giá 110 tỷ nhưng chưa hoàn thành thủ tục chuyển quyền sở hữu.

Công ty đang sở hữu 58.800 cổ phần của Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á có giá trị ghi sổ là 111.536.964.981 đồng (mệnh giá là 5.880.000.000 đồng). Nhưng trong năm, cổ phiếu này không phát sinh giao dịch nên công ty không có cơ sở trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ những ảnh hưởng trên, xét trên phương diện trọng yếu, các Báo cáo tài chính đính kèm theo đây của Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec và các Công ty con, đã phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày nêu trên, được lập phù hợp với chế độ kế toán Việt Nam, chuẩn mực kế toán Việt Nam.



NGUYỄN CÔNG THIỆN

Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số 0221/KTV



NGUYỄN VĂN DỤNG

Phó Tổng Giám Đốc, kiêm Giám Đốc

Chi Nhánh Miền Nam

Chứng chỉ KTV số 0346/KTV

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn

Thăng Long - T.D.K

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Tài sản		Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
1		2	3	4	5
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		169,065,920,333	181,536,666,765
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1,085,526,389	765,152,814
1	Tiền	111		1,085,526,389	765,152,814
2	Các khoản tương đương tiền	112			
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	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 ngắn hạn	130	V.3	56,841,164,479	98,503,779,536
1	Phải thu của khách hàng	131		10,980,775,580	5,651,429,034
2	Trả trước cho người bán	132		34,894,665,691	87,626,031,066
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5	Các khoản phải thu khác	135		10,965,723,208	5,226,319,436
6	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139			
IV	Hàng tồn kho	140	V.4	91,845,029,271	79,435,867,930
1	Hàng tồn kho	141		91,845,029,271	79,435,867,930
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V	Tài sản ngắn hạn khác	150		16,294,200,194	2,831,866,485
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	335,650,117	
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.5	10,280,481,431	560,656,546
3	Thuế và các khoản phải thu khác của Nhà nước	154	V.5		1,000,000
4	Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	5,678,068,646	2,270,209,939
B	TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		212,717,918,224	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 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		100,929,320,733	3,506,641,207
1	TSCĐ hữu hình	221	V.7	100,922,924,763	704,459,509
	- Nguyên giá	222		104,886,845,245	2,731,842,483
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,963,920,482)	(2,027,382,974)
2	TSCĐ thuê tài chính	224			
	- Nguyên giá	225			
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3	TSCĐ vô hình	227	V.8	6,395,970	12,800,004
	- Nguyên giá	228		332,000,000	332,000,000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(325,604,030)	(319,199,996)
4	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9		2,789,381,694
III	Bất động sản đầu tư	240			
	- Nguyên giá	241			
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242			
IV	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	103,373,707,159	479,150,000
1	Đầu tư vào công ty con	251			
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		102,394,557,159	
3	Đầu tư dài hạn khác	258		979,150,000	479,150,000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259			
V	Tài sản dài hạn khác	260		8,414,890,332	1,087,360,575
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	7,459,354,808	74,573,591
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20	955,535,524	1,012,786,984
3	Tài sản dài hạn khác	268			
VI	Lợi thế thương mại	269			114,555,669,269
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		381,783,838,557	301,165,487,816

Bảng Thuyết minh BCTC là một phần không thể tách rời của BCTC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

Nguồn vốn		Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
1		2	3	4	5
A.	NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		251,170,175,563	267,139,153,576
I.	Nợ ngắn hạn	310		179,866,738,005	156,915,518,944
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	71,657,588,674	
2.	Phải trả cho người bán	312	V.13	11,648,315,013	8,565,993,509
3.	Người mua trả tiền trước	313	V.13	4,058,090,307	17,121,674,842
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	14,203,841,971	8,882,427,609
5.	Phải trả công nhân viên	315	V.15	1,112,171,461	483,097,278
6.	Chi phí phải trả	316	V.16	19,794,928,549	17,251,833,416
7.	Phải trả nội bộ	317			
8.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9.	Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.17	57,281,279,682	103,099,272,898
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	V.17		1,908,771
11.	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		110,522,348	1,509,310,621
II.	Nợ dài hạn	330		71,303,437,558	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	V.19	58,305,000,000	110,194,104,158
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.18	82,433,090	29,530,474
7.	Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8.	Doanh thu chưa thực hiện	338		12,916,004,468	
9.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			

B.	VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		130,503,330,438	32,188,299,798
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.21	130,503,330,438	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.	Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4.	Cổ phiếu ngân quỹ	414			
5.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7.	Quỹ đầu tư phát triển	417		1,824,077,459	1,824,077,459
8.	Quỹ dự phòng tài chính	418		1,366,024,936	1,366,024,936
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		27,313,228,043	7,598,197,403
11.	Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
II.	Nguồn kinh phí, quỹ khác	430			
1.	Nguồn kinh phí	432			
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
C.	LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỆU SỐ	439		110,332,556	1,838,034,442
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		381,783,838,557	301,165,487,816

Bảng Thuyết minh BCTC là một phần không thể tách rời của BCTC

Kế Toán Trưởng



VŨ QUỲNH HOA

Ngày 29 tháng 04 năm 2011



Tổng Giám Đốc

TRỊNH XUÂN HÀ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	NĂM 2010	NĂM 2009
1		2	3	4	5
1.	Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	VI.22	115,672,533,812	24,874,937,763
2.	Các khoản giảm trừ	02		-	-
	- Chiết khấu thương mại			-	
	- Giảm giá hàng bán			-	-
	- Hàng bán bị trả lại			-	
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV (10=01-02)	10	VI.23	115,672,533,812	24,874,937,763
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.24	65,694,194,419	14,543,088,298
5.	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp DV (20=10-11)	20		49,978,339,393	10,331,849,465
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.25	40,535,162,085	15,161,153,974
7.	Chi phí tài chính	22	VI.26	13,220,513,918	12,167,611,876
	- Trong đó: lãi vay phải trả	23		13,195,481,918	11,822,611,876
8.	Chi phí bán hàng	24		5,686,311,210	505,776,600
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		28,282,993,094	5,302,142,885
10.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		43,323,683,256	7,517,472,078
11.	Thu nhập khác	31		454,652,656	3,466,290,783
12.	Chi phí khác	32		443,493,646	1,501,400,333
13.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		11,159,010	1,964,890,450
14.	Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết		VI.27	(1,857,067,970)	-
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		41,477,774,296	9,482,362,528
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.28	13,133,796,417	2,002,570,213
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.29	(236,539,355)	(1,012,786,984)
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		28,580,517,234	8,492,579,299
18.1	Lợi ích của cổ đông thiểu số			11,695,779	

18.2	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			28,568,821,455	8,492,579,299
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.30	3,250	3,968

Bảng Thuyết minh BCTC là một phần không thể tách rời của BCTC

Kế Toán Trưởng



VŨ QUỲNH HOA

Ngày 29 tháng 04 năm 2011



Tổng Giám Đốc



TRỊNH XUÂN HÀ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Phương pháp gián tiếp)

Năm 2010

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	NĂM 2010	NĂM 2009
1		2	3	4	5
I-	Lưu chuyển tiền từ hoạt động sản xuất, kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		41,477,774,296	9,482,362,528
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
	- Khấu hao tài sản cố định	02		1,957,055,469	723,337,091
	- Các khoản dự phòng	03		-	(2,494,615,273)
	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		10,437,686	(15,161,153,974)
	- Chi phí lãi vay	06		13,195,481,918	11,822,611,876
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		56,640,749,369	4,372,542,248
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28,535,931,465	(38,431,228,445)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(12,409,161,341)	(19,231,681,231)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(37,680,283,148)	99,152,412,386
	- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(7,720,431,334)	603,636,179
	- Tiền lãi vay đã trả	13		(13,195,481,918)	(10,828,028,543)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(529,861,694)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(431,237,396)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14,171,323,093	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 khác	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		-	
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		-	(242,000,000,000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	15,161,153,974
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30		(2,219,434,034)	(100,575,497,968)
III- Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		78,600,000,000	
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		73,078,121,959	224,950,000,000
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(163,309,637,443)	(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			(200,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40		(11,631,515,484)	66,458,649,829
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		50		320,373,575	559,705,365
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		60		765,152,814	205,447,449
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		61		-	
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ (70 = 50+60+61)		70		1,085,526,389	765,152,814

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010

(Thể hiện bằng đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với Báo cáo tài chính

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần niêm yết.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec được cổ phần hóa từ Nhà nước Nhà máy Coterraz - Công ty Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng thuộc Tổng Công ty Vật Liệu Xây Dựng Số 1 theo quyết định số 2013/QĐ-BXD ngày 17/12/2004 của Bộ Xây Dựng và theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303666737 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 30/03/2010.

Công ty con được hợp nhất:

Công ty TNHH Kim Huỳnh

+ Địa chỉ: 430-432 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP.HCM

+ Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 98.33%

+ Tỷ lệ quyền biểu quyết của công ty mẹ: 98.33%

Các công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Công ty Cổ Phần Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á

+ Địa chỉ L21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, TP. Vũng Tàu

+ Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 49%

+ Tỷ lệ quyền biểu quyết của công ty mẹ: 49%

Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc

+ 29 Nhà N7B Khu Đô thị TH-NC, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

+ Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 33.33%

+ Tỷ lệ quyền biểu quyết của công ty mẹ: 33.33%

2. Lĩnh vực kinh doanh: xây lắp, bất động sản và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh: 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; giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

4. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** không có.

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

1. **Kỳ kế toán:** bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Ngôn ngữ sử dụng trong ghi chép kế toán:** tiếng Việt Nam.
3. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Sử dụng đồng tiền Việt Nam (VND)

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 do Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ/BTC ngày 20/03/2006 và thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính Việt Nam.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:**
Ban Giám đốc Công ty đã biết rằng cho đến nay đã có 26 Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành. Tuân thủ các quyết định và thông tư về các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam nói trên, Ban Giám đốc Công ty đã lựa chọn Hệ thống Kế toán Việt Nam, các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam có thể áp dụng được đối với hoạt động kinh doanh của Công ty để lập các Báo cáo tài chính.
3. **Hình thức kế toán áp dụng và chế độ sổ kế toán:**
Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.
Chế độ sổ kế toán: áp dụng theo mẫu quy định của hệ thống kế toán Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Tiền và các khoản tương đương tiền:**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2. Nguyên tắc chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán Công ty sử dụng đồng tiền Việt Nam (VND) là đơn vị tiền tệ trong kế toán:

Các nghiệp vụ phát sinh bằng Các Đồng ngoại tệ khác với Đồng tiền ghi sổ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng vào ngày phát sinh nghiệp vụ.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền có gốc bằng các đồng ngoại tệ khác với đồng tiền ghi sổ tại ngày lập Bảng cân đối kế toán được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên Ngân hàng vào ngày lập Bảng cân đối kế toán (tỷ giá 18.932 VND/USD).

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện theo nguyên giá trừ dự phòng nợ khó đòi. Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1(một) năm hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1(một) năm hoặc trên một chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá Hàng tồn kho và đảm bảo giá trị được ghi nhận là giá thấp hơn giữa gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, 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 sẵn sàng sử dụng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

5. Phương pháp kế toán tài sản cố định

- Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Những chi phí cải tạo và làm mới thì được ghi vào tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

- Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng hữu ích của các tài sản cố định. Thời gian khấu hao được áp dụng phù hợp với khung thời gian sử dụng các loại tài sản cố định

được ban hành theo thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao của các tài sản như sau:

Văn phòng, nhà xưởng, vật kiến trúc	05 – 50 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Thiết bị quản lý	05 năm
Nhãn hiệu hàng hóa	05 năm
Phần mềm máy tính	05 năm
Các tài sản cố định vô hình khác	10 năm

6. Ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu :

- + Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là “ tương đương tiền ”
- + Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- + Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

7. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ 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.

Chi phí trả trước dài hạn là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến nhiều niên độ kế toán và được phân bổ vào chi phí theo các niên độ kế toán có liên quan trong thời gian trên 1 năm.

8. 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 sổ bổ sung hoặc giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

9. Các khoản phải trả thương mại

Các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác và các khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 (một) năm hoặc dưới một chu kỳ kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 (một) năm hoặc trên một chu kỳ kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

10. Thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN 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 thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cho năm tài chính hiện hành được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Công ty phải nộp thuế TNDN theo mức 25% trên thu nhập chịu thuế cho 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.

11. Các loại thuế khác

Các loại thuế khác áp dụng theo quy định hiện hành.

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

12. Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty và người lao động là nhân viên của Công ty đóng góp cho quỹ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo các tỷ lệ dựa trên lương hợp đồng như sau:

Chỉ tiêu	Bảo hiểm xã hội	Bảo hiểm y tế	Bảo hiểm thất nghiệp	Cộng
Công ty	16%	3%	1%	20%
Người lao động	6%	1.5%	1%	8.5%
Cộng	22%	4.5%	2%	28.5%

Quỹ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và quỹ bảo hiểm thất nghiệp được cơ quan bảo hiểm xã hội quản lý và chi trả cho người lao động theo các qui định hiện hành của Nhà nước.

13. Dự phòng trợ cấp mất việc làm:

Theo Luật lao động Việt Nam, nhân viên của công ty được hưởng khoản trợ cấp thôi việc căn cứ vào số năm làm việc. Khoản trợ cấp này được trả một lần khi người lao động thôi làm việc cho Công ty. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở ước tính số tiền phải trả khi chấm dứt hợp đồng lao động căn cứ vào khoản thời gian làm việc cho Công ty tính đến ngày lập bảng cân đối kế

toán. Khoản dự phòng được tính bằng một tháng lương cho mỗi năm làm việc của nhân viên tại Công ty, dựa trên mức lương tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán.

14. Vốn chủ sở hữu:

Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: là khoản vốn góp của các thành viên góp vốn; nguồn vốn bổ sung từ lợi nhuận sau thuế, được biểu tưng viện trợ.

Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá: chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ mua bán, trao đổi, thanh toán bằng ngoại tệ trong kỳ; đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ cuối năm tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc lỗ hoạt động kinh doanh.

15. Ghi nhận doanh thu:

Doanh thu dịch vụ

Doanh thu dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- b) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.
- d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 thoả mãn đồng thời hai (02) 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.

16. Chi phí tài chính:

Những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến 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 chứng khoán, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

1. Tiền:

	<i>31/12/2010</i>	<i>01/01/2010</i>
Tiền mặt bằng Tiền Việt Nam	133,877,083	240,039,808
Tiền gửi Ngân hàng bằng đồng Việt Nam	951,649,306 (i)	525,113,006
		-
Cộng	1,085,526,389	765,152,814

(i) Các tài khoản ngân hàng

Ngân hàng Phát Triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long

TK số 000140106 3,652,289

Ngân hàng TMCP Việt Á

TK số 3008000001169000 682,819

TK số 0201000083029000 46,042,885

TK số 0208000088219000 86,734,465

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam 815,068

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

TK số 102010000154718 2,014,288

Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển

TK số 14010000827777 592,587,182

TK số 31010000177879 5,450,385

Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam

TK số 114.20177880.01.1 2,769,425

Ngân hàng TMCP Tiền Phong

TK số 22222222001 2,687,765

Ngân hàng TMCP Phương Đông

TK số 0065100000439004 205,343,305

Ngân hàng Á Châu 1,000,000

Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam

TK số 608704060019566 1,869,330

Tổng **951,649,206**

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Cho Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha vay	3,000,000,000	-
Cộng	3,000,000,000	-

3. Các khoản phải thu ngắn hạn:

a. Phải thu thương mại:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Trả trước cho người bán	34,894,665,691 (i)	87,626,031,066
Phải thu của khách hàng	10,980,775,580 (ii)	5,651,429,034
Cộng	45,875,441,271	93,277,460,100

(i) Trả trước cho người bán

Công ty TNHH Purple Ink Vn	380,706,797
Công ty TNHH Gốm Sứ Việt	153,449,583
CN Côngty TNHH Nguyên Liệu Gỗ Sài Gòn	98,328,600
Cơ Sở Sản Xuất Đồ Gỗ Đức Hòa	80,000,000
Công ty CP Chứng Khoán Eurocapital	45,000,000
Công ty CP Đầu Tư PSP Việt Nam	6,000,000,000
Công ty CP ĐT Xây Dựng Uy Nam (Unicons)	596,379,646
Công ty CP Quảng Cáo-Truyền Thông Đại Dương Xanh	47,340,000
Công ty CP Thiết Kế Quảng Cáo Pháo Hoa	11,956,890
Công ty CP Thương Mại Thế Giới Xanh	181,969,010
Công ty Điện Lực Tân Thuận	80,749,231
Công ty Life Master	3,268,739,115
Công ty TNHH Cây Xanh Đô Thị	24,755,700
Công ty TNHH Gam	31,350,000
Công ty TNHH Liên Doanh Lữ Hành Quốc Tế Hoà Bình	129,310,015
Công ty TNHH Ô Tô Ngôi Sao VN	97,500,000
Công ty TNHH SX-TM & DV Ý Mỹ	20,000,000
Công ty TNHH TM-SX Hoàn Thiện II	40,000,000

Công ty TNHH TM-XD Đá Hoa Cương	
Thanh Vân	20,900,000
Công ty TNHH Xây Dựng Nhật Huy	158,664,000
Công ty CP Đá Ốp Lát Thành Công	54,175,000
Công ty CP KTXD Anpha	33,510,000
Công ty Gạch Ngói Đồng Nai	143,500,863
Công ty Liên Doanh Artdesco	466,000,000
Công ty TNHH Anh Túc Vàng	226,498,437
Công ty TNHH Hoàng Gia Nam Việt	50,000,000
Công ty TNHH SX-TM-DV AV	425,000,000
Công ty TNHH TM Bảo Trường An	50,000,000
Công ty TNHH TM DV XNK Tiến Hưng	150,590,000
Công ty TNHH TM-DV Quảng Cáo Ben	10,000,000
Công ty TNHH TVXD Địa Ốc Văn Trường	41,200,000
Công ty TNHH Việt Âu Á	6,500,000
Công ty TNHH XD-TM Gia Vinh	100,000,000
Điện Lực Phú Thọ	2,838,495
Hội Trường Thống Nhất	18,560,000
Swiss-Bellhotel International Limited	390,000,000
Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam	15,000,000
Vũ Việt Hùng	95,289,000
Công ty CP Điện Cơ	146,805,400
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu	
Xây Dựng	21,002,099,909
Tổng	34,894,665,691
(ii) Phải thu của khách hàng	
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	3,841,020,751
Dự án KDC Phú Xuân	1,175,498,519
Dự án KDC Gia Phú	5,674,455,601
Dự án Khang Phú	289,800,709
Tổng	10,980,775,580

b. Các khoản phải thu ngắn hạn khác:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Phải thu khác	10,849,252,328	(i) 5,226,319,436
Phải trả, phải nộp khác	116,470,880	-
Cộng	10,965,723,208	5,226,319,436
(i) Phải thu khác		
Công ty CP Chứng Khoán Vndirect	2,225,000,000	
Công ty CP Hapras Việt Nam	128,216,782	
Công ty CP Truyền Thông Tập Trung		
Mặt Trời Vàng	24,368,750	
Cty CP Cotec Industry	3,968,264,574	
Cty CP KTXD Anpha	3,979,884,185	
Thuế GTGT chưa kê khai	85,427,424	
Trịnh Xuân Sơn - Mua Xe Civic Cotec Sun	140,972,222	
Phải thu khác	297,118,391	
Tổng	10,849,252,328	

4. Hàng tồn kho:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Chi phí SX, KD dở dang	91,845,029,271	79,435,867,930
Cộng	91,845,029,271	79,435,867,930

5. Thuế và các khoản phải thu của nhà nước:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hóa, dịch vụ	10,280,481,431	560,656,546
Các khoản khác phải thu Nhà nước	-	1,000,000
Cộng	10,280,481,431	561,656,546

6. Tài sản ngắn hạn khác:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Tạm ứng	5,524,602,881	2,118,209,939
Chi phí trả trước ngắn hạn	335,650,117	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	153,465,765	152,000,000
Cộng	6,013,718,763	2,270,209,939

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
<i>Số dư đầu năm</i>	-	-	1,715,097,310	1,016,745,173	-	2,731,842,483
- Mua trong năm	100,000,000,000	-	2,000,000,000	219,434,034	-	102,219,434,034
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	17,893,181	-	17,893,181
- Giảm khác	-	-	-	46,538,091	-	46,538,091
<i>Số dư cuối năm</i>	100,000,000,000	-	3,715,097,310	1,171,747,935	-	104,886,845,245
Giá trị hao mòn lũy kế						
<i>Số dư đầu năm</i>	-	-	1,055,698,156	971,684,818	-	2,027,382,974
- Khấu hao trong năm	1,630,434,780	-	186,120,920	134,095,735	-	1,950,651,435
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	7,455,495	-	7,455,495
- Giảm khác	-	-	-	6,658,432	-	6,658,432
<i>Số dư cuối năm</i>	1,630,434,780	-	1,241,819,076	1,091,666,626	-	3,963,920,482
Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu năm	-	-	659,399,154	45,060,355	-	704,459,509
- Tại ngày cuối năm	98,369,565,220	-	2,473,278,234	80,081,309	-	100,922,924,763

Nhà cửa vật kiến trúc

Tòa nhà Văn phòng COTEC tại số 14 Nguyễn Trường Tộ,
Phường 12 Quận 4 100,000,000,000

Phương tiện vận tải

Xe Lexus RX 450H 2,000,000,000

Thiết bị dụng cụ quản lý

Laptop 11,017,273
Máy lạnh 19,247,274
Máy chiếu 22,513,636
Máy lạnh 12,063,615
Máy lạnh (2 cái) 17,893,181
Máy vi tính 11,754,055
Máy vi tính 10,550,000
Máy in 12,545,000
Laptop 12,090,000
Laptop 12,200,000
Máy vi tính 11,895,000
Các thiết bị khác 65,665,000

Tổng 219,434,034

Thiết bị dụng cụ quản lý giảm là máy lạnh (2 cái) do không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định kết chuyển sang chi phí trả trước.

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
<i>Số dư đầu năm</i>	-	-	32,000,000	300,000,000	332,000,000
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác					

	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	-	-	32,000,000	300,000,000	332,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế					-
<i>Số dư đầu năm</i>	-	-	19,199,996	300,000,000	319,199,996
- Khấu hao trong năm	-	-	6,404,034	-	6,404,034
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<i>Số dư cuối năm</i>	-	-	25,604,030	300,000,000	325,604,030
Giá trị còn lại TSCĐ vô hình					-
- <i>Tại ngày đầu năm</i>	-	-	12,800,004	-	12,800,004
- <i>Tại ngày cuối năm</i>	-	-	6,395,970	-	6,395,970

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Xây dựng cơ bản	-	2,789,381,694
Cộng	-	2,789,381,694

10. Đầu tư dài hạn khác:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Vốn góp liên doanh liên kết	102,394,557,159 (i)	-
Đầu tư cổ phiếu	477,150,000 (ii)	477,150,000
Đầu tư trái phiếu	2,000,000	2,000,000
Đầu tư dài hạn khác	500,000,000 (iii)	-
Cộng	103,373,707,159	479,150,000

(i) Vốn góp liên doanh bao gồm:

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất

Cotec Miền Bắc 2,000,000,000

Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng

Châu Á 100,394,557,159

Tổng 102,394,557,159

(ii) Đầu tư 5.500 cổ phiếu Công ty CP Dược Trung Ương 25

(iii) Đầu tư dài hạn khác là khoản góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Công Nghiệp

11. Chi phí trả trước dài hạn:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Giá trị thuần của công cụ, dụng cụ sử dụng với giá trị lớn chờ phân bổ	-	74,573,591
Chi phí trả trước dài hạn khác	7,459,354,808	-
Cộng	7,459,354,808	74,573,591

12. Vay và nợ ngắn hạn:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Vay ngắn hạn	38,609,359,520 (i)	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	33,048,229,154 (ii)	-
Cộng	71,657,588,674	-

(i) Vay ngắn hạn

Vay ngân hàng Đầu tư và Phát Triển 34,789,359,520 (iii)

Vay Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển

Nhà Đất Cotec Miền Bắc 3,820,000,000 (iv)

Tổng 38,609,359,520

(iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 623/2010 ngày 18/06/2010 và văn bản sửa đổi, bổ sung số 1134/2010 ngày 11/10/2010 với các nội dung:

- + Hạn mức tín dụng là 88.000.000.000 đồng
- + Thời hạn vay 12 tháng
- + Lãi suất được xác định theo từng khế ước vay cụ thể.
- + Tài sản đảm bảo là tòa nhà văn phòng Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ phường 12, Quận 4, TP.HCM

(iv) Vay Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc theo hợp đồng số 02.HĐTV ngày 19/10/2010 với thời hạn 12 tháng, lãi suất theo lãi suất thả nổi của Ngân hàng TMCP Việt Á.

(ii) Nợ dài hạn đến hạn trả là các khoản vay đến hạn bao gồm:

Ngân hàng UOB	88,229,154
Ngân hàng TMCP Việt Á	32,500,000,000
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển	460,000,000
Tổng	33,048,229,154

13. Phải trả thương mại:

	<i>31/12/2010</i>	<i>01/01/2010</i>
Phải trả cho nhà cung cấp	11,648,315,013 (i)	8,565,993,509
Người mua trả tiền trước	4,058,090,307 (ii)	17,121,674,842
Cộng	15,706,405,320	25,687,668,351

(i) Phải trả cho nhà cung cấp

Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	351,780,000
Công ty CP TM-DV An Biên	214,088,997
Công ty CP DV-BV Vương Minh	117,000,000
Công ty TNHH DV-BV Visit	58,443,000
CN Công ty TNHH Nhà Nước MTV	
Khảo Sát và Xây Dựng	50,041,000
Cơ Sở Cây Kiểng Vững Tàu Sinh Thái	68,879,000
Công ty CP Nhà Hàng Nam Bắc	94,237,940
Công ty CP Archipel	342,938,244
Công ty CP Mai Thành	62,240,000
Công ty CP Tài Việt (Vietstock)	358,050,000
Công ty Thiết Kế và Xây Dựng Trung Nam	7,636,111,250
Công ty TNHH DV Cao Đông	26,409,600
Công ty TNHH Khách Sạn Nhà Hát	205,535,647
Công ty TNHH Lê Và Anh Em	142,079,250
Công ty TNHH Mỹ Phúc	67,091,750
Công ty TNHH Quảng Cáo TT	
Minh Thành Phát	320,507,750
Công ty TNHH Savills Việt Nam	
- CN TPHCM	171,608,800
Công ty TNHH SX-XD và TM Mê Linh	87,799,200
Công ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ MVN	99,430,067

Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt	55,000,000
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Địa Ốc	
Khang Gia	540,056,000
Công ty CP Kỹ Thuật Điện Việt Pháp	52,307,640
Công ty TNHH MTV SX-TM-XD	
Điện Tiên Phát	3,682,910
Công ty TNHH QC và Đầu Tư Việt Úc	300,000,000
Công ty TNHH TCKT và KT Nam Việt	5,000,000
Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng Điện	
Tam Mã	71,029,968
Công ty TNHH TMDV Thiên Hải Dương	34,748,000
Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng Tổng Hợp	112,219,000
Tổng	11,648,315,013

(ii) Người mua trả tiền trước

Công ty ĐT và PT CN - Vận Tải Tracodi	2,260,575,000
Trường Đại Học Bách Khoa	300,000,000
Công ty Thiết Kế và Xây Dựng Trung Nam	594,357,308
Chung Cư Bà Hom	103,157,999
Lê Quang Chiến	800,000,000
Tổng	4,058,090,307

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

	<i>31/12/2010</i>	<i>01/01/2010</i>
Thuế giá trị gia tăng	900,274,065	4,602,709,171
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12,876,637,340	3,886,390,656
Thuế thu nhập cá nhân	268,505,071	234,902,287
Các loại Thuế khác	158,425,495	158,425,495
Cộng	14,203,841,971	8,882,427,609

15. Phải trả người lao động:

	<i>31/12/2010</i>	<i>01/01/2010</i>
Phải trả công nhân viên	1,112,171,461	483,097,278
Cộng	1,112,171,461	483,097,278

16. Chi phí phải trả:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Chi phí lãi vay Ngân hàng Việt Á	904,166,667	994,583,333
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	15,591,479,712	15,975,050,083
Chi phí phải trả môi giới Dự án Blue Sapphire Resort	2,472,182,170	
Chi phí phải trả thuê văn phòng	737,100,000	282,200,000
Chi phí phải trả khác	90,000,000	-
Cộng	<u>19,794,928,549</u>	<u>17,251,833,416</u>

17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Kinh phí công đoàn	173,805,503	155,013,125
Bảo hiểm xã hội	17,754,730	27,187,887
Bảo hiểm y tế	29,986,391	-
Phải trả về cổ phần hóa	171,500,000	-
Doanh thu chưa thực hiện		24,594,881,964
Cổ tức phải trả		2,554,705,000
Các khoản phải trả phải nộp khác	56,888,233,058 (i)	75,767,484,922
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	110,522,348	1,509,310,621
Cộng	<u>57,281,279,682</u>	<u>103,099,272,898</u>

(i) Phải trả khác

Công ty CP Cotec Ánh Dương	14,280,000,000
Công ty CP KTXD và VLXD Cotec	29,178,135,779
Đào Đức Nghĩa	2,500,000,000
Huỳnh Thị Cúc	30,000,000
Lợi nhuận chia cổ tức	2,434,705,000
Thuế GTGT	704,899,242
Thuế TNCN Chuyển Nhượng CP	22,651,330

Phải trả Dự án Phú Xuân 1	2,081,807,707
Phải trả Dự án Golden House	87,800,000
Phải trả Dự án Hưng Phước 2	88,000,000
Phải trả cho Ông Huỳnh Kim Thông về chuyển nhượng vốn	5,480,234,000
Tổng	56,888,233,058

18. Phải trả dài hạn khác:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	82,433,090	29,530,474
Doanh thu chưa thực hiện	12,916,004,468 (i)	-
Cộng	82,433,090	29,530,474

(i) Doanh thu chưa thực hiện là khoản tiền thu của các khách hàng mua căn hộ của dự án Blue Sapphire Quận 6.

19. Vay và nợ dài hạn:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
a. Vay dài hạn	58,305,000,000	110,194,104,158
Vay ngân hàng	58,305,000,000 (i)	110,194,104,158
Cộng	58,305,000,000	110,194,104,158

(i) Vay dài hạn bao gồm:

Ngân hàng TMCP Việt Á	57,500,000,000 (ii)
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển	805,000,000 (iii)
Tổng	58,305,000,000

(ii) Vay dài hạn ngân hàng TMCP Việt Á theo hợp đồng tín dụng số 61/09/HĐTH-VAB với thời hạn là 60 tháng, lãi suất 0.875%/tháng được đảm bảo bằng việc thế chấp 62 lô đất ở dự án Phú Xuân 1.

(iii) Vay dài hạn ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển theo hợp đồng tín dụng số 1294/2010/HĐ với thời hạn là 36 tháng, lãi suất 14%/năm và được đảm bảo bằng việc thế chấp

20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại:

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:

	31/12/2010	01/01/2010
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	955,535,524	1,012,786,984
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	955,535,524	1,012,786,984

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ đầu tư tài chính	Quỹ khác	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	21,400,000,000	1,355,379,872	1,355,379,873		2,322,295,151	26,433,054,896
Tăng vốn trong năm trước	-					-
Lãi trong năm trước					8,492,579,299	8,492,579,299
Tăng khác			2,010,034,219		-	2,010,034,219
Giảm vốn trong năm trước	-					-
Lỗ trong năm trước					-	-
Giảm khác		468,697,587	(1,999,389,156)		(3,216,677,047)	(4,747,368,616)
Số dư cuối năm trước	21,400,000,000	1,824,077,459	1,366,024,936	-	7,598,197,403	32,188,299,798
Số dư đầu năm nay	21,400,000,000	1,824,077,459	1,366,024,936	-	7,598,197,403	32,188,299,798
Tăng vốn trong năm nay	79,400,000,000					79,400,000,000
Lãi trong năm nay					28,580,517,234	28,580,517,234
Tăng khác			-		-	-
Giảm vốn trong năm nay	(800,000,000)					(800,000,000)
Lỗ trong năm nay					-	-
Giảm khác			-		(8,865,486,594)	(8,865,486,594)
Số dư cuối năm nay	100,000,000,000	1,824,077,459	1,366,024,936	-	27,313,228,043	130,503,330,438

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	<u>31/12/2010</u>	<u>01/01/2010</u>
Vốn góp của các đối tượng khác	100,000,000,000	21,400,000,000
Cộng	100,000,000,000	21,400,000,000

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

	<u>Năm 2010</u>	<u>Năm 2009</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100,000,000,000	21,400,000,000
+ Vốn góp đầu năm	21,400,000,000	21,400,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm	79,400,000,000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	800,000,000	-
+ Vốn góp cuối năm	100,000,000,000	21,400,000,000
Cộng	100,000,000,000	21,400,000,000

d. Cổ phiếu:

	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10,000,000	2,140,000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10,000,000	2,140,000
• Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	2,140,000
• Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
• Cổ phiếu phổ thông		
• Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10,000,000	2,140,000
• Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	2,140,000
• Cổ phiếu ưu đãi		

VI. THÔNG TIN CẦN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

22. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:

	<i>Năm 2010</i>	<i>Năm 2009</i>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	41,428,780,785	18,622,683,807
Doanh thu kinh doanh dịch vụ bất động sản	33,794,396,382	5,715,535,266
Doanh thu xây dựng	40,449,356,645	536,718,691
Cộng	115,672,533,812	24,874,937,764

23. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ:

	<i>Năm 2010</i>	<i>Năm 2009</i>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	41,428,780,785	18,622,683,807
Doanh thu kinh doanh dịch vụ bất động sản	33,794,396,382	5,715,535,266
Doanh thu xây dựng	40,449,356,645	536,718,691
Cộng	115,672,533,812	24,874,937,764

24. Giá vốn hàng bán:

	<i>Năm 2010</i>	<i>Năm 2009</i>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	38,996,345,847	11,283,220,534
Giá vốn kinh doanh dịch vụ bất động sản	2,493,678,875	668,188,000
Giá vốn xây dựng	24,204,169,697	2,591,676,764
Cộng	65,694,194,419	14,543,085,298

25. Doanh thu hoạt động tài chính:

	<i>Năm 2010</i>	<i>Năm 2009</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10,478,708,752	12,865,153,974
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu	30,056,453,333	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2,296,000,000
Cộng	40,535,162,085	15,161,153,974

26. Chi phí tài chính:

	<i>Năm 2010</i>	<i>Năm 2009</i>
Lãi tiền vay	13,195,481,918	11,822,611,876
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	25,032,000	-
Chi phí tài chính khác	-	345,000,000
Cộng	13,220,513,918	12,167,611,876

31. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:

	<i>Năm 2010</i>	<i>Năm 2009</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	13,133,796,417	2,002,570,213
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	13,133,796,417	2,002,570,213

32. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

	<i>Năm 2010</i>	<i>Năm 2009</i>
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(236,539,355)	(1,012,786,984)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	(236,539,355)	(1,012,786,984)

34. Lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	<i>Năm 2010</i>	<i>Năm 2009</i>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	28,568,821,455	8,492,579,299
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28,568,821,455	8,492,579,299
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	8,791,432 (i)	2,140,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,250	3,968

(i) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm cụ thể như sau:

	<i>Năm 2010</i>	<i>Năm 2009</i>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	2,140,000	2,140,000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại		
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành tháng 03 năm 2010	6,023,935	
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành tháng 04 năm 2010	627,497	
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8,791,432	2,140,000

VII. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về các bên liên quan

Trong năm 2010, đơn vị có phát sinh giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng vốn góp vào Công ty CP Cotec Ánh Dương	10,500,000,000
		Nhận chuyển nhượng tòa nhà văn phòng Cotec	50,000,000,000
		Doanh thu quản lý và tư vấn dự án Phú Gia	4,800,000,000
		Nhận chuyển nhượng cổ phiếu ngân hàng TMCP Việt Á	36,903,425,000
		Điều chỉnh bổ sung doanh thu do chi phí phát sinh Cty CP KTXD & VLXD	10,176,413,352
		Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	5,472,000,000
		Nhận góp vốn bằng cán trừ công nợ	314,243,164
		Nhận góp vốn bằng tiền	3,648,156,836

		Chia cổ tức 2008, 2009 bằng cổ phiếu	6,416,320,000
		Nhận nợ phải thu Công ty CP Cotec Ánh Dương	12,738,027,439
		Phí thuê văn phòng	1,787,649,300
		Phí môi giới	237,410,775
		Doanh thu cho thuê văn phòng	933,551,619
		Doanh thu môi giới	522,310,775
		Chi phí thi công	321,779,091
		Thu hộ	7,461,582,500
		Bù trừ công nợ chuyển nhượng cổ phiếu Công ty CP Cotec Ánh Dương	43,125,077,836
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Công ty liên kết	Doanh thu môi giới dự án Blue Sapphire Vũng Tàu	27,335,506,807
		Thi công dự án Blue Sapphire Vũng Tàu	25,414,378,182
		Cung cấp dịch vụ	5,434,978,463
		Thu hộ tiền khách hàng mua chung cư Blue Sapphire Vũng Tàu	72,838,732,000
		Chi hộ	1,109,531,539
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết	Góp vốn	2,000,000,000
		Vay ngắn hạn	4,000,000,000
		Thu hộ tiền góp vốn	4,000,000,000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê văn phòng	1,231,261,909
		Cho vay	3,000,000,000
		Lãi cho vay	191,749,999
		Thanh toán tiền thi công	3,033,510,000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Công Nghiệp	Bên liên quan	Đặt cọc mua nhà	88,000,000
		Doanh thu môi giới	918,228,090

		Hợp tác đầu tư	500,000,000
		Trả tiền mua vật tư	3,000,000,000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Ngôi Sao	Bên liên quan	Bù trừ công nợ	843,741,591

Công nợ với các bên liên quan tại ngày 31/12/2010

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số dư
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Công ty mẹ	Thu hộ	29,178,135,779
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	3,841,020,750
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết	Phải vay ngắn hạn	(3,820,000,000)
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	Bên liên quan	Phải thu tiền cho thuê văn phòng và thu khác	3,979,884,185
		Phải thu tiền cho vay	3,000,000,000
		Ứng trước tiền thi công	33,510,000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Công Nghiệp	Bên liên quan	Phải thu doanh thu môi giới và phải thu khác	3,968,264,574
		Đặc cọc mua nhà	(88,000,000)

Kế Toán Trưởng



VŨ QUỲNH HOA

Ngày 29 tháng 04 năm 2011

Tổng Giám Đốc



TRỊNH XUÂN HÀ

CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

I. CÔNG TY NẪM GIỮ TRÊN 50% VỐN CỔ PHẦN/VỐN GÓP CỦA TỔ CHỨC, CÔNG TY:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Giá trị đầu tư/ Vốn Điều lệ	Tỷ lệ (%)
1	Công ty TNHH Kim Huỳnh	430-434 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. HCM	5.900.000.000	98,30

II. CÔNG TY CÓ TRÊN 50% VỐN CỔ PHẦN/VỐN GÓP CỦA TỔ CHỨC, CÔNG TY NẪM GIỮ:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Giá trị đầu tư/ Vốn Điều lệ	Tỷ lệ (%)
1	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	430-434 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. HCM	51.000.000.000	51,00

III. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN:

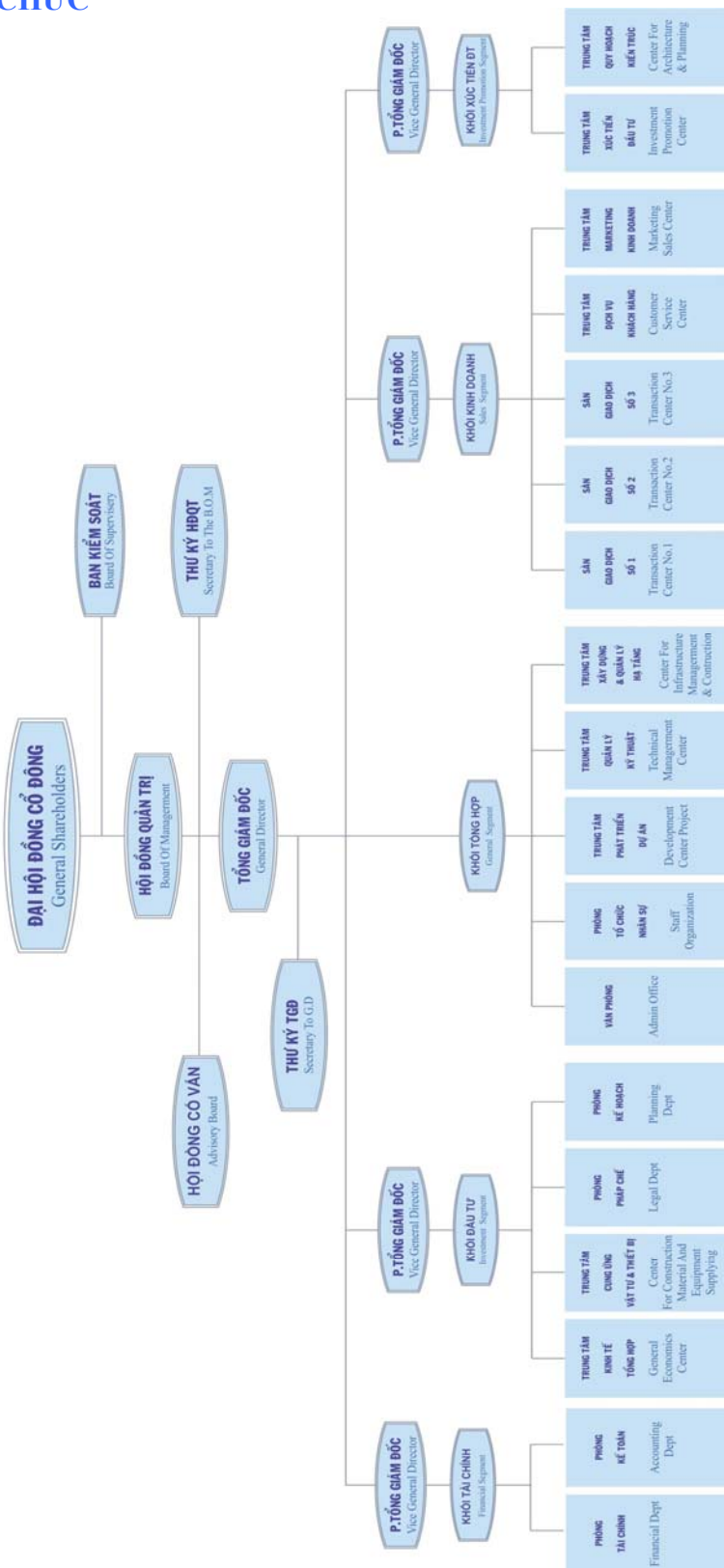
Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Giá trị đầu tư/ Vốn Điều lệ	Tỷ lệ (%)
1	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	L21-H3 Tôn Thất Tùng, Phường 7, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	5.880.000.000	49,00
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	29 Nhà N7B Khu Đô thị TH-NC, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội	2.000.000.000	33,33
3	Công ty CP Dược phẩm Trung ương 25	120 Hai Bà Trưng, Quận 1 TP. Hồ Chí Minh	55.000.000	

I. SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY COTEC LAND



II. TÓM TẮT LÝ LỊCH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

1. ÔNG TRỊNH XUÂN HÀ – Tổng Giám đốc

Sinh ngày 18/12/1977, tốt nghiệp chuyên ngành Luật và chuyên ngành Kinh tế công.

Gắn bó với CotecGroup từ khi mới ra trường. Gần 10 năm qua, với khả năng nhạy bén trong quản lý điều hành, tư duy trì chiến lược tốt, Ông đã được Ban lãnh đạo Công ty quy hoạch để trở thành lãnh đạo kế cận của Cotec Group và đạt được nhiều thành tích xuất sắc trên cương vị điều hành Nhà máy Gạch Terazzo Cotec, Nhà máy Gạch ngói Mỹ Phước, Nhà máy Xi măng Cotec thuộc Cotec Group. Tiếp tục đặt niềm tin vào khả năng lãnh đạo và điều hành của Ông, Hội đồng quản trị CotecLand đã tín nhiệm bổ nhiệm Ông giữ chức vụ Tổng giám đốc CotecLand từ năm 2009.

Với năng lực chuyên môn cao, sự sắc bén trong tư duy và tác phong lãnh đạo quyết liệt, đầy tâm huyết, Ông đã góp phần quan trọng trong sự chuyển mình nhanh chóng của CotecLand sang giai đoạn phát triển mới.

2. ÔNG ĐỖ ĐĂNG NGUYỄN – Phó Tổng Giám đốc thường trực

Sinh ngày 30/06/1978, tốt nghiệp chuyên ngành Kinh tế Xây dựng. Ông là người có kiến thức sâu rộng trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng. Là người có tinh thần trách nhiệm cao, dồi dào sáng tạo, Ông đã có nhiều đóng góp quan trọng cho sự phát triển của CotecLand.

3. ÔNG TRẦN HẠNH - Phó Tổng Giám đốc

Sinh ngày 09/02/1978, tốt nghiệp loại ưu chuyên ngành Kiến trúc quy hoạch đô thị. Ông đã tham gia lập quy hoạch cho nhiều địa phương trên khắp các vùng miền đất nước.

Gia nhập Cotec Group và CotecLand năm 2007, Ông phụ trách tất cả các lĩnh vực liên quan đến quy hoạch và xúc tiến đầu tư cho các Dự án Bất động sản của Công ty.

III. SỐ LƯỢNG CBNV VÀ CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

1. Số lượng cán bộ, nhân viên:

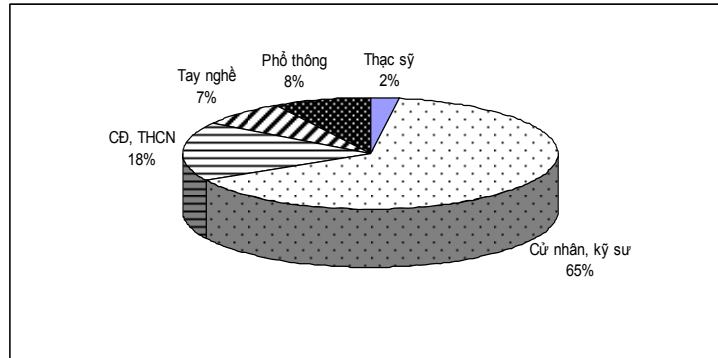
1.1 Diễn biến lao động trong năm 2010:

- Lao động đầu kỳ : 40 người
- Lao động tăng trong kỳ : 134 người
- Lao động giảm trong kỳ : 53 người
- Lao động cuối kỳ : 121 người

1.2 Trình độ chuyên môn:

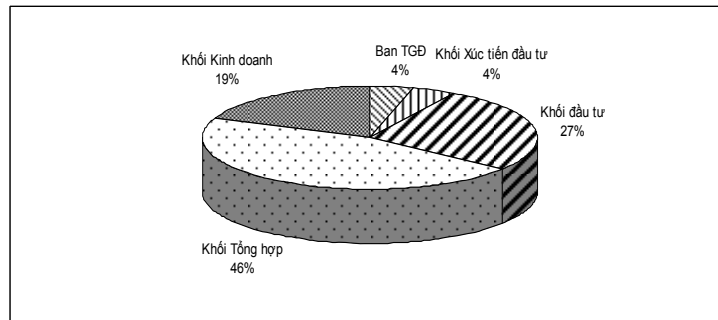
- Thạc sĩ : 02 người

- Kỹ sư, cử nhân : 78 người
- Cao đẳng, trung cấp : 21 người
- Tay nghề : 09 người
- Phổ thông : 11 người



1.3 Cơ cấu nhân sự:

- Ban Tổng Giám đốc : 03 người
- Khối Xúc tiến Đầu tư : 03 người
- Khối Đầu tư : 33 người
- Khối Tổng Hợp : 56 người
- Khối Kinh doanh : 23 người
- Chuyên gia : 01 người



1.4 Tuổi nghề:

- Dưới 3 năm : 12 người chiếm 10%
- Từ 3 – 5 năm : 18 người chiếm 15%
- Từ 5 – 10 năm : 57 người chiếm 47%
- Từ 10 năm trở lên : 34 người chiếm 28%
- Tổng cộng : 121

Tuổi nghề bình quân của lực lượng lao động là 9.16 năm, đây là chỉ số khá lý tưởng đối với một công ty. Chỉ số này cho thấy Cotec Land đang sở hữu nguồn nhân lực trong độ “tuổi vàng” của đời người, độ tuổi kinh nghiệm, bản lĩnh và

niệt huyết để thực hiện các mục tiêu kinh doanh của công ty.

2. Chính sách đối với người lao động

2.1 Chế độ làm việc

- Biểu thời gian làm việc:
 - ✓ Số ngày làm việc: 06 ngày/ tuần, riêng văn phòng làm việc 5,5 ngày/tuần
 - ✓ Giờ làm việc: theo giờ hành chính 08 giờ/ ngày: từ 08 giờ 00 phút đến 17 giờ 00'
 - ✓ Làm việc theo ca: 08 giờ/ ca
 - ✓ Nghỉ trưa: Từ 12 giờ 00 phút đến 13 giờ 00'
- Ngày nghỉ trong tháng:
 - ✓ Khối văn phòng: Chiều thứ 7 và Chủ nhật hàng tuần
 - ✓ Khối trực tiếp sản xuất: Ngày chủ nhật hàng tuần hoặc 01 tuần nghỉ 01 ngày theo chu kỳ nghỉ của ca làm việc.
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của Nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn.

2.2 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

- Tiền lương, các khoản phụ cấp lương, tiền thưởng được trả theo quy chế trả lương của công ty phù hợp với quy định của Pháp luật.
- Hàng năm căn cứ theo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh mà công ty sẽ xem xét duyệt khen thưởng cho người lao động.

2.3 Chính sách tuyển dụng đào tạo

- Mọi người lao động trong công ty phải có nghĩa vụ phấn đấu học tập nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ thuật, nghiệp vụ để đáp ứng nhu cầu nhiệm vụ được giao theo tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ của công ty.
- Khi công ty tổ chức các khóa đào tạo mà người lao động không học tập để đạt yêu cầu tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ thì phải chịu sự sắp xếp lại nhiệm vụ, cộng tác của người sử dụng lao động.
- Tổng Giám đốc khuyến khích và tạo điều kiện cho mọi đối tượng phấn đấu học tập (kể cả học tập tại nước ngoài) kinh phí đào tạo được quy định cụ thể như sau:
 - ✓ Người lao động được công ty cử đi học theo yêu cầu nhiệm vụ (đi học trong và ngoài nước) kinh phí do công ty đài thọ.
 - ✓ Tiền lương, thưởng trong những ngày đi học được hưởng theo quy định như sau:
 - Hưởng 100% lương cơ bản và các khoản phụ cấp cố định theo Quy chế tiền lương của công ty.
 - Người lao động được công ty cử đi học phải thực hiện cam kết về đào tạo. Nếu không thực hiện đúng cam kết đào tạo sẽ phải bồi thường chi phí đào tạo.
- Người lao động tự đi học phải tự lo về kinh phí, công ty không chịu trách nhiệm

về thời gian, kinh phí học tập. Tuy nhiên trong trường hợp người lao động đi học theo ngành nghề hoặc lĩnh vực phù hợp với sự phát triển của công ty thì công ty có thể xem xét hỗ trợ phần kinh phí và thời gian học tập.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/ THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2010 – 2015 chính thức hoạt động từ ngày 25/03/2010 sau khi được Đại hội đồng cổ đông bầu ra theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-COTEC LAND tại phiên họp toàn thể Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 ngày 25/03/2010, bao gồm các thành viên sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Thế Thanh	P. Chủ tịch HĐQT
3	Trịnh Xuân Hà	Ủy viên
4	Đỗ Đăng Nguyễn	Ủy viên
5	Phan Văn Ngoan	Ủy viên

Kể từ khi được bầu, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và họp bất thường để giải quyết các vấn đề hoạt động của Công ty.

Nội dung chủ yếu của các cuộc họp:

- Thông qua việc bán 34.950 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand) phát hành để tăng vốn Điều lệ cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) do cổ đông hiện hữu không mua hết.
- Chấp thuận cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (CotecLand) nhận chuyển nhượng **5.677.450 cổ phần** của Ngân hàng TMCP Việt Á thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng.
- Phê duyệt Báo cáo kiểm toán tăng vốn Điều lệ từ **21.400.000.000 đồng** lên **100.000.000.000 đồng** và giao Ông Đào Đức Nghĩa - Chủ tịch HĐQT thực hiện các thủ tục đăng ký Công ty đại chúng.
- Chấp thuận chuyển nhượng **5.677.450 cổ phần** của Ngân hàng TMCP Việt Á do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (CotecLand) sở hữu cho Công ty Chứng khoán Việt Nam Direct (VNDIREC).
- Chấp thuận cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand) hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án Bến cảng du lịch kết hợp với dịch vụ du lịch Long Cung với Công ty TNHH Thanh Loan với tổng mức đầu tư dự kiến là **280.000.000.000 đồng**.
- Chấp thuận chủ trương cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec

(CotecLand) hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án Blue Sapphire Tower Vũng Tàu với Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4 với tổng mức đầu tư dự kiến là **917.988.000.000 đồng**.

- Chấp thuận cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand) vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Á, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN – CN Sài Gòn.
- Giao cho Công ty TNHH Savills Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh độc quyền tiếp thị và phân phối sản phẩm của Dự án Blue Sapphire Resort.
- Chấp thuận cho Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand) hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty CP Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) để thực hiện Dự án Khu chung cư cao tầng Blue Sapphire Phú Xuân, với tổng mức đầu tư tạm tính là **110.336.149.000 đồng**.
- Thông qua Hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM.
- Thông qua giá tham chiếu cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec (CotecLand).
- Thông qua Bảng giá kinh doanh Khu A Dự án Khu Du lịch biển Blue Sapphire Resort.
- Thông qua việc góp vốn và cử người đại diện phần vốn tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc.
- Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á.
- Phê duyệt Bảng giá kinh doanh Giai đoạn 3 Dự án Chung cư cao tầng tại 29 Bình Phú, Phường 10, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh.
- Chuyển nhượng cổ phần và vốn đầu tư của Công ty CP Cotec – Ánh Dương cho Công ty CP Hapras Việt Nam.

2. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2010 – 2015 chính thức hoạt động từ ngày 25/03/2010 sau khi được Đại hội đồng cổ đông bầu ra theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND tại phiên họp toàn thể Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 ngày 25/03/2010, bao gồm các thành viên sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ
1	Phạm Thị Huyền	Trưởng Ban
2	Phạm Mạnh Hùng	Thành viên
3	Trần Nhất Nguyên	Thành viên

Trong năm 2010, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ để đánh giá về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, kiểm tra các Báo cáo tài chính, đánh

giá tính hợp lý các số liệu và giám sát tính tuân thủ Nghị quyết Đại hội, Điều lệ Công ty và các qui định của pháp luật.

Ngoài ra, Ban Kiểm soát cũng thường xuyên làm việc với các Phòng/Ban để nắm được tình hình hoạt động của Công ty và kịp thời có ý kiến với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty.

3. Kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị Công ty.

Ban Kiểm soát và Hội đồng quản trị tuân thủ triệt để các qui định của Điều lệ Công ty và qui định của pháp luật. Đồng thời tiếp tục tăng cường việc hỗ trợ, trao đổi thông tin để kịp thời phát hiện các sai phạm cũng như đưa ra các quyết định kịp thời trong điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty.

4. Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát

Ngày 08/05/2011, Đại hội đồng cổ đông thông qua thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và bộ phận giúp việc năm 2010 là 80.000.000 VND/tháng theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND.

II. CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG

1. Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% vốn Điều lệ thời điểm chốt Danh sách lưu ký chứng khoán (28/7/2010) như sau:

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec) <i>Đại diện: Ông Đào Đức Nghĩa</i>	430-432-434 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. HCM	5.100.000	51,00

2. Cơ cấu cổ đông thời điểm chốt Danh sách lưu ký chứng khoán (28/7/2010) như sau:

STT	Cơ cấu cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Hội đồng quản trị	87.640	0,88
2	Ban Tổng Giám đốc	3.000	0,03
3	Ban Kiểm soát	4.600	0,05
4	Kế toán trưởng	1.000	0,01
5	Cổ đông Nhà nước	-	0
6	Cổ đông khác	9.903.760	99,04
Tổng cộng		10.000.000	100,00

STT	Cơ cấu cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	CBNV trong Công ty	590.680	5,91
2	Cổ đông ngoài Công ty	9.409.320	94,09
Tổng cộng		10.000.000	100,00

STT	Cơ cấu cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Tổ chức		
	Tổ chức trong nước	5.550.00	55,50
	Tổ chức nước ngoài	-	
2	Cá nhân		
	Cá nhân trong nước	4.450.000	-
	Cá nhân nước ngoài	-	-
Tổng cộng		10.000.000	100,00

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. DỰ ÁN BLUE SAPPHIRE RESORT

*Phối Cảnh Blue Sapphire Resort***Thông tin dự án**

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Phường 10, Thành phố Vũng Tàu, cách TP. HCM 120 km đường bộ (khoảng 2 giờ đi xe ô tô), khoảng 60 hải lý (khoảng 1 giờ 45' đi tàu cánh ngầm).
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecAsia, trong đó Công ty CotecLand chiếm 49% cổ phần.
3	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng nên một khu du lịch biển cao cấp bao gồm: Khu nghỉ dưỡng và dịch vụ trò chơi trên mặt nước với hệ thống đồng bộ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị du lịch hoàn chỉnh và đáp ứng được nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của du khách trong và ngoài nước.

4	Quy mô dự án	Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (7,69 ha); Diện tích xây dựng (17.560 m²); Diện tích sàn xây dựng (102.676 m²); Mật độ xây dựng (22,83%); Hệ số sử dụng đất (1,45 lần). Hạng mục đầu tư: - Khu A (diện tích 54.310 m²) gồm: Căn hộ nghỉ dưỡng (14 tầng, 260 căn hộ); Biệt thự nghỉ dưỡng (02 tầng, 36 căn); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khách sạn (15 tầng, 220 phòng nghỉ); Khu dịch vụ và tiện ích: Hồ cảnh quan, nhà hàng biển, sân tennis, bãi đỗ xe,... - Khu B (diện tích 22.595 m²) gồm: Căn hộ nghỉ dưỡng (14 tầng, 130 căn hộ); Bungalow nghỉ dưỡng (01 tầng, 22 căn); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khu dịch vụ và tiện ích: Nhà đón tiếp, nhà hàng truyền thống, chòi ngắm biển, bãi đỗ xe, hồ cảnh quan,...
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Tổng thầu chìa khóa trao tay, Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.
6	Tổng mức đầu tư (Khu A)	924 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 1.144 tỷ đồng. Lợi nhuận : 164 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 150,6 tỷ. IRR : 71%.
10	Pháp lý dự án	Quyết định giao đất. Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500. Giấy phép xây dựng các hạng mục.

11	Thời gian thực hiện	Dự kiến thực hiện trong 3,5 năm (2010-2013), cụ thể: a. Năm 2010 thực hiện các hạng mục sau: • Hạ tầng kỹ thuật: 20%. • Kết cấu móng và thân 36 Biệt thự: 40%. b. Năm 2011 thực hiện các hạng mục sau: • Kết cấu móng và thân 36 Biệt thự: 100%. • Hoàn thiện 36 Biệt thự: 40%. • Kết cấu móng 02 Block căn hộ: 100% • Kết cấu thân 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: 20%. • Hạ tầng kỹ thuật: 80%. • Khu tiện ích: 30%. c. Năm 2012 thực hiện các hạng mục sau: • Hoàn thiện 36 Biệt thự: 100%. • Kết cấu thân 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: 70%. • Hoàn thiện 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: 20%. • Hạ tầng kỹ thuật: 100%. • Khu tiện ích: 60%. d. Năm 2013 thực hiện các hạng mục sau: • Kết cấu thân 02 Block căn hộ: 100%. • Hoàn thiện 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: 100%. • Khu tiện ích: 100%. • Quyết toán vốn đầu tư.
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Thi công kết cấu thô 35 Biệt thự nghỉ dưỡng: 100%. Thi công ép cọc căn hộ nghỉ dưỡng: 50%.

II. DỰ ÁN BLUE SAPPHIRE LONG HẢI RESORT



Phối cảnh Blue Sapphire Long Hải Resort

Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Thị trấn Phước Hải, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có vị trí nằm cách trung tâm Thành phố Vũng Tàu khoảng 30 km, cách TP Hồ Chí Minh khoảng 120km, cách sân bay quốc tế Long Thành khoảng 60km.
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecLand hợp tác công ty May – Huy Hoàng, trong đó Công ty CotecLand chiếm 40% cổ phần.
3	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng nên một khu du lịch biển cao cấp bao gồm: Khu nghỉ dưỡng và dịch vụ trò chơi trên mặt nước với hệ thống đồng bộ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị du lịch hoàn chỉnh và đáp ứng được nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của du khách trong và ngoài nước.
4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (9,17 ha); Diện tích xây dựng (20.512 m ²); Diện tích sân xây dựng (71.204 m ²); Mật độ xây dựng (22,3%); Hệ số sử dụng đất (0,78 lần).

4	Quy mô dự án	b. Hạng mục đầu tư: 06 Block căn hộ nghỉ dưỡng (08 tầng, 240 căn hộ); Biệt thự nghỉ dưỡng (02 tầng, 53 căn); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Khu dịch vụ và tiện ích: Hồ cảnh quan, nhà hàng và câu lạc bộ biển,...
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư. Tổng thầu EPC. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.
6	Tổng mức đầu tư	1.364 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 1.700 tỷ đồng. Lợi nhuận : 252 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 139,5 tỷ. IRR : 56%.
10	Pháp lý dự án	Quyết định giao đất. Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500. Giấy phép xây dựng các hạng mục.

-
- 11 Thời gian thực hiện Dự kiến xây dựng trong 3,5 năm (2011 – 2014), cụ thể:
- a. Năm 2011 thực hiện các hạng mục sau:
 - Hạ tầng kỹ thuật: 20%.
 - b. Năm 2012 thực hiện các hạng mục sau:
 - Kết cấu móng và thân Biệt thự: 100%.
 - Hoàn thiện Biệt thự: 40%.
 - Kết cấu móng Block căn hộ: 70%.
 - Hạ tầng kỹ thuật: 50%.
 - c. Năm 2013 thực hiện các hạng mục sau:
 - Hoàn thiện Biệt thự: 100%.
 - Kết cấu móng Block căn hộ nghỉ dưỡng: 100%.
 - Kết cấu thân Block căn hộ nghỉ dưỡng: 40%.
 - Hạ tầng kỹ thuật: 100%.
 - Khu tiện ích: 30%.
 - d. Năm 2014 thực hiện các hạng mục sau:
 - Kết cấu thân Block căn hộ: 100%.
 - Hoàn thiện 02 Block căn hộ nghỉ dưỡng: 100%.
 - Khu tiện ích: 100%.
 - Quyết toán vốn đầu tư.
-

- 12 Tình hình thực hiện Lập thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500.
đến thời gian lập
báo cáo
-

III. DỰ ÁN BLUE SAPPHIRE TOWER



Phối cảnh Blue Sapphire Tower

Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Góc đường 03 tháng 02 và đường 51B hướng biển, Thành Phố Vũng Tàu, cách TP. HCM 120 km đường bộ (khoảng 2 giờ đi xe ô tô), khoảng 60 hải lý (khoảng 1 giờ 45 đi tàu cánh ngầm).
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecLand hợp tác công ty Dịch vụ công ích Quận 04, Công ty CotecLand chiếm 50% cổ phần.
3	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng nên một khu nhà ở, khách sạn, và thương mại dịch vụ tầm cỡ khu vực, đáp ứng nhu cầu phát triển nhanh mạnh của Tp Vũng Tàu và Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (1,61 ha); Diện tích xây dựng (6.202,54 m ²); Diện tích sàn xây dựng (126.862 m ²); Mật độ xây dựng (38,5%); Hệ số sử dụng đất (7,87 lần). b. Hạng mục đầu tư: 03 Block căn hộ (18-24 tầng, 624 căn hộ); 01 Block Khách sạn (18 tầng); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư. Tổng thầu EPC. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.
6	Tổng mức đầu tư	1.697 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 1.735 tỷ đồng. Lợi nhuận : 258 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 733 tỷ. IRR : 75,26%.
10	Pháp lý dự án	Thỏa thuận địa điểm đầu tư, Biên bản giao đất, Hợp đồng hợp tác đầu tư.
11	Thời gian thực hiện	Dự kiến hoàn thành trong 04 năm (2011 – 2015), cụ thể: a. Năm 2011 thực hiện các thủ tục pháp lý: • Quyết định giao đất. • Thiết kế cơ sở. b. Năm 2012 thực hiện các hạng mục sau: • Kết cấu móng 03 Block căn hộ: 100%. c. Năm 2013 thực hiện các hạng mục sau: • Kết cấu thân 03 Block căn hộ: 80%. • Hoàn thiện 03 Block căn hộ: 20%. • Hạ tầng kỹ thuật: 30%. d. Năm 2014 thực hiện các hạng mục sau: • Kết cấu thân 03 Block căn hộ: 100% • Hoàn thiện 03 Block căn hộ: 100% • Kết cấu móng, thân Khách sạn: 100%. • Hạ tầng kỹ thuật: 80%. e. Năm 2015 thực hiện các hạng mục sau: • Hoàn thiện Khối Khách sạn: 100%. • Hạ tầng kỹ thuật: 100%.

- 12 Tình hình thực hiện Thiết kế cơ sở của dự án.
đến thời gian lập
báo cáo

IV. DỰ ÁN BLUE SAPPHIRE BÌNH PHÚ



Phối cảnh Blue Sapphire Bình Phú

Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Tọa lạc tại 29 Bình Phú – Quận 06 – TP Hồ Chí Minh. Dự án thuộc khu dân cư đô thị mới Bình Phú, là trung tâm Quận 6 trong tương lai. Dự án có vị trí giao thông thuận lợi, kết nối các tiện ích sẵn có như siêu thị Metro Bình Phú, Bệnh viện Triều An, sân Tennis Bình Phú, công viên, trung tâm giải trí và Đại lộ Đông Tây. Điểm nhấn của dự án là không gian sống rộng rãi, thoáng mát cùng với nội thất căn hộ được chủ nhân thiết kế theo phong cách riêng.
2	Chủ đầu tư	Công ty TNHH Kim Huỳnh, trong đó Công ty CotecLand chiếm 98% vốn góp.

3	Mục tiêu đầu tư	Xây dựng khu chung cư và trung tâm thương mại khang trang, hiện đại với đầy đủ hệ thống đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước, cảnh quan cây xanh, các dịch vụ công cộng khác đạt tiêu chuẩn... Nhằm đáp ứng được nhu cầu nhà ở và nhu cầu mua sắm của người dân trong khu vực, góp phần tháo gỡ những khó khăn vướng mắc về nhà ở của người dân thành phố.
4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (2.292,4 m ²); Diện tích xây dựng chung cư (1.031 m ²); Diện tích sàn xây dựng (18.799 m ²); Mật độ xây dựng (45%); Hệ số sử dụng đất (7,16 lần).
4	Quy mô dự án	b. Hạng mục đầu tư: 01 Block căn hộ chung cư (15 tầng, 140 căn hộ); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.
6	Tổng mức đầu tư	180 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 209 tỷ đồng. Lợi nhuận : 29 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 30,6 tỷ. IRR : 104,26%.
10	Pháp lý dự án	Quyết định phê duyệt dự án của Sở Xây dựng TP. HCM. Công văn đầu nối hệ thống kỹ thuật bên ngoài. Thiết kế thi công đã được phê duyệt.

11	Thời gian thực hiện	Dự kiến hoàn thành trong 03 năm (2009 – 2011), cụ thể:
		a. Năm 2009 thực hiện các hạng mục: • Cọc khoan nhồi: 100%. • Móng, sàn tầng hầm: 100%. b. Năm 2010 thực hiện các hạng mục sau: • Kết cấu thân: 70%. c. Năm 2011 thực hiện các hạng mục sau: • Kết cấu thân: 100%. • Hạ tầng kỹ thuật: 100%. • Hoàn thiện bên ngoài tòa nhà: 100%.
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Đã xây dựng xong phần móng, hầm, tầng 1. Thi công xong kết cấu phần thân từ tầng 2 đến tầng 7.

V. DỰ ÁN BLUE SAPPHIRE MŨI NÉ – PHAN THIẾT



Phối cảnh Blue Sapphire Mũi Né – Phan Thiết

Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Nằm trong khu vực Thiên đường Resort Việt Nam – Phan Thiết, Mũi Né. Dự án có vị trí tại Khu phố Long Sơn, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecLand hợp tác công ty TNHH Thanh Loan, trong đó Công ty CotecLand chiếm 50% cổ phần.
3	Mục tiêu đầu tư	Mục tiêu của dự án là xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và biệt thự, Bungalow, ... với hệ thống đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, cảnh quan cây xanh và các dịch vụ công cộng khác đạt tiêu chuẩn. Nhằm đáp ứng được nhu cầu nhà ở, văn phòng làm việc trên địa bàn thành phố và nhu cầu mua sắm của người dân địa phương và khách du lịch khi đến với Phan Thiết.
4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (94.100 m²), trong đó: Diện tích mặt biển (50.000 m²), Diện tích xây dựng (5.937,5 m²); Diện tích sàn xây dựng (13.650 m²); Mật độ xây dựng (13,6%); Hệ số sử dụng đất (0,31 lần). b. Hạng mục đầu tư: Khách sạn 05 sao (100 phòng); Biệt thự nghỉ dưỡng (21 căn, 02 tầng); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Nhà hàng; các trung tâm dịch vụ.
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư. Tổng thầu thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.
6	Tổng mức đầu tư	233 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 247 tỷ đồng. Lợi nhuận : 79 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 8,2 tỷ. IRR : 32,2%.

10	Pháp lý dự án	Giấy chứng nhận đầu tư do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 13/8/2009.
11	Thời gian thực hiện	Dự kiến hoàn thành trong 04 năm (2012 – 2015).
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Thiết kế quy hoạch của dự án.

VI. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở COTEC HƯNG PHƯỚC 2



Phối cảnh Hưng Phước 02

Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Dự án thuộc thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecSaigon
3	Mục tiêu đầu tư	Mục tiêu ban đầu của dự án đặt ra là đầu tư xây dựng một khu dân cư nhà liên kế dành cho những người có thu nhập thấp, trung bình, có nhu cầu về nhà ở thật sự, muốn định cư lâu dài tại địa phương, đang sinh sống, làm việc và kinh doanh ổn định tại khu vực mà chưa có nhà ở.

4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (35.894,6m²); Diện tích xây dựng (18.979,25 m²); Diện tích sàn xây dựng (42.709,9 m²); Mật độ xây dựng (37%); Hệ số sử dụng đất (1,19 lần). b. Hạng mục đầu tư: Nhà ở liên kế (156 căn); Trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn (diện tích: 1.413 m², 12 tầng); Trường mầm non (diện tích: 360 m², 2 tầng); hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Tổng thầu thi công và lắp đặt thiết bị. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.
6	Tổng mức đầu tư	43 tỷ đồng (phần hạ tầng kỹ thuật).
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 51,7 tỷ đồng. Lợi nhuận : 6,5 tỷ đồng (sau thuế)
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 14,7 tỷ đồng. IRR : 66%
10	Pháp lý dự án	Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500.
11	Thời gian thực hiện	Thi công hạ tầng dự kiến hoàn thành vào quý IV/2011.
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Thiết kế bản vẽ thi công của dự án.

VII. DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHÚ GIA



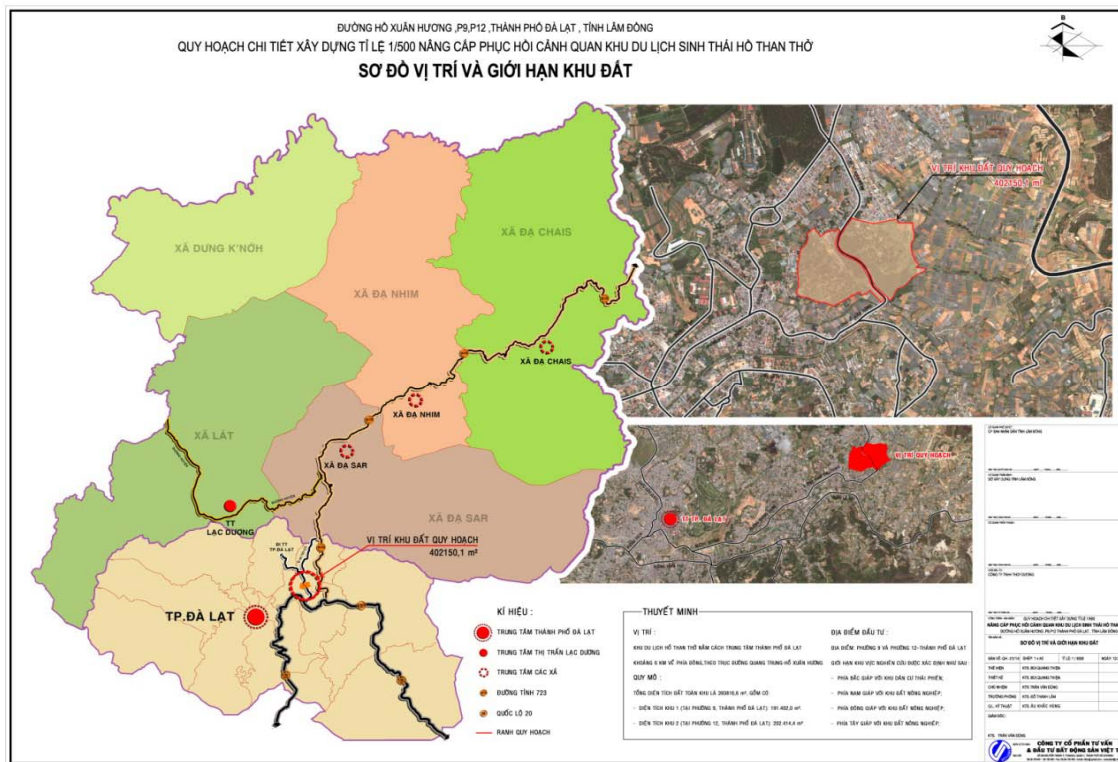
Phối cảnh Khu dân cư Phú Gia

Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Dự án thuộc Xã Phú Xuân - Huyện Nhà Bè, dự án là khu đô thị mới nằm giữa trung tâm huyện Nhà Bè với hệ thống giao thông mạch lạc và thuận lợi cả về đường bộ cũng như đường sông.
2	Chủ đầu tư	Công ty CotecLand, hợp tác đầu tư với công ty CotecGroup.
3	Mục tiêu đầu tư	Mục tiêu của dự án là xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng cơ sở, phát triển công trình nhà ở có thiết kế và quy mô kiến trúc đa dạng, đáp ứng yêu cầu của các loại đối tượng khách hàng, phục vụ tốt dân tái định cư vào chung một tổng thể hài hòa thống nhất.

4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (63.325 m²); Diện tích sàn xây dựng (92.436 m²); Mật độ xây dựng (29,4%); Hệ số sử dụng đất (1,46 lần). b. Hạng mục đầu tư: Nhà liên kế vườn (diện tích: 22.038 m², 3 tầng, 145 căn); Nhà biệt thự (diện tích: 2.285 m², 3 tầng, 09 căn); Chung cư (diện tích: 9.171 m², 17 tầng, 560 căn hộ); Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Tổng thầu thi công và lắp đặt thiết bị. Quản lý dự án. Môi giới và tiếp thị sản phẩm.
6	Tổng mức đầu tư	840 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 958,0 tỷ đồng. Lợi nhuận : 85,0 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 25 tỷ. IRR : 22,64%.
10	Pháp lý dự án	Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500. Giấy phép xây dựng các hạng mục.
11	Thời gian thực hiện	Xây dựng Quý III/2011 đến quý III/2013.
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Xây dựng xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

VIII. DỰ ÁN NÂNG CẤP PHỤC HỒI CẢNH QUAN KHU DU LỊCH HỒ THAN THỜ



Thông tin dự án

STT	Nội dung	Mô tả chi tiết
1	Vị trí dự án	Dự án thuộc phường 09-12, thành phố Đà Lạt, Hồ Than Thờ là nơi tham quan nghỉ mát nổi tiếng trong cả nước.
2	Chủ đầu tư	Công ty TNHH Thủy Dương, CotecLand hợp tác đầu tư, trong đó Land chiếm 50% cổ phần.
3	Mục tiêu đầu tư	Mục tiêu của dự án là nâng cấp và phục hồi cảnh quan khu du lịch hồ Than Thờ nhằm phát triển thể mạnh của một di tích được nhà nước công nhận, đáp ứng nhu cầu tham quan và vui chơi giải trí của du khách; kinh doanh có hiệu quả trên cơ sở duy trì và bảo tồn một trong những cảnh quan thiên nhiên của thành phố Đà Lạt, góp phần vào tiến trình đa dạng sản phẩm du lịch của địa phương và thúc đẩy sự phát triển kinh tế du lịch Đà Lạt - Lâm Đồng.

4	Quy mô dự án	a. Cơ cấu đất đai: Diện tích đất (39,3 ha); Diện tích đất xây dựng kiến trúc hạ tầng (17.515,5 m ²); Diện tích đất xây dựng sân bãi, đồi thông (20.891,5 m ²); b. Hạng mục đầu tư: Phục hồi cảnh quan sẵn có của hồ Than Thở: khu điều hành, khu dịch vụ...
5	Phạm vi công việc của Công ty trong dự án	Hợp tác đầu tư. Quản lý dự án.
6	Tổng mức đầu tư	220 tỷ đồng.
7	Cơ cấu nguồn vốn	Vốn tự có, vốn huy động, vốn vay.
8	Doanh thu, lợi nhuận	Doanh thu : 262 tỷ đồng. Lợi nhuận : 31 tỷ đồng (sau thuế).
9	Chỉ tiêu tỷ suất sinh lời	NPV : 17,94 tỷ. IRR : 37,51%.
10	Pháp lý dự án	Giấy chứng nhận đầu tư.
11	Thời gian thực hiện	Xây dựng Quý III/2011 đến quý II/2014.
12	Tình hình thực hiện đến thời gian lập báo cáo	Thiết kế quy hoạch điều chỉnh.