CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THĂNG LONG - T.D.K
THANG LONG - T.D.K AUDITING AND CONSULTANT CO., LTD

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính 2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

Chi Nhánh Miền Nam: C14, Quang Trung, P. 11, Q. Gò Vấp, TPHCM
Tel: 08 - 3589 7462 - 3589 7463 - 3921 2623 **Fax:** 08-35897464
Email: thanglongtdks@gmail.com
Web: www.kiemtoanthanglongtdk.com ; www.kiemtoanthanglongtdk.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính 2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

MỤC LỤC

		Trang
1.	**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**	01 - 03
2.	**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**	04 - 05
3.	**CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**	
	- Bảng cân đối kế toán niên độ hiện tại kết thúc vào ngày 31/12/2011	06 - 10
	- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của niên độ hiện tại kết thúc vào ngày 31/12/2011	11
	- Lưu chuyển tiền tệ của niên độ hiện tại kết thúc vào ngày 31/12/2011	12 - 13
	- Thuyết minh báo cáo tài chính của niên độ hiện tại kết thúc vào ngày 31/12/2011	14 - 32

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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** vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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 Tổng Giám Đốc

Các thành viên Ban Tổng 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	Miễn nhiệm ngày 21/11/2011
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	Miễn nhiệm ngày 11/05/2011
6. Bà Nguyễn Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 21/11/2011
7. Ông Nguyễn Tùng Lâm	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 20/12/2011
8. Ông Phạm Huy Phúc	Tập sự Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 21/11/2011

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

1. Bà Vũ Thị Hòa	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 11/05/2011
2. Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên	
3. Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08/05/2011
4. Bà Phạm Thị Huyền	Thành viên	

3. Trụ sở hoạt động

Trụ sở hoạt động của Công ty: 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Tp.Hồ Chí Minh.

4. Đặc điểm và tình hình hoạt động

- Hình thức hoạt động: cổ phần niêm yết .
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh: Kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở); mua bán hàng thủ công mỹ nghệ; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, giám sát thi công 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; kinh doanh bất động sản, đầu tư kinh doanh nhà, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở); môi giới, tư vấn bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản; mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, vật liệu xây dựng; sản xuất kết cấu thép tiền chế (không sản xuất tại trụ sở); kinh doanh du lịch lữ hành nội địa; tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính); nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; 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 (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); 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, các công trình giao thông (đường bộ và đường thủy), công trình thủy lợi (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện và không gia công tại trụ sở); tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; quảng cáo.

- 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 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 Tiên 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 2011 (Đơn vị tính : VND)

a. Tổng thu nhập	:	248.257.337.354
b. Các khoản giảm trừ	:	-
c. Tổng chi phí và giá vốn	:	219.187.567.985
d. Lãi (lỗ) trước thuế (a-b-c)	:	29.069.769.369
e. Thuế TNDN	:	5.564.997.027
g. Lãi sau thuế (d-e)	:	23.504.772.342

6. Các thông tin khác

6.1. Tài sản lưu động

Trước khi các báo cáo tài chính của Công ty được lập, Ban Tổng 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 31/12/2011.

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

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy không có bất kỳ sự kiện hay trường hợp bất thường nào xảy ra kể từ ngày 31/12/2011 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 Tổng Giám đốc, các hoạt động của Công ty năm 2011 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** cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2011.

8. Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng 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** cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2011.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc

Tổng Giám Đốc

TRỊNH XUÂN HÀ

Ngày 06 tháng 04 năm 2012

CTY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN THĂNG LONG - T.D.K
CHI NHÁNH MIỀN NAM
THANG LONG - T.D.K AUDITING & CONSULTANT CO.,LTD (SOUTHERN BRANCH)
Office: C14. Quang Trung, P.11, Q. Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh
Tel: (84.8) 3589 7462/ 63 - (84.8) 2216 4309 Fax: (84.8) 3589 7464
Email: thanglongtdks@gmail.com Website: www.kiemtoanthanglongtdk.com

Số: 25011 /TDK - KT

Ngày 06 tháng 04 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính niên độ 2011 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của **Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec**

***Kính gởi :* CÁC THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CỔ ĐÔNG**

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính của **Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec** (dưới đây gọi tắt là Công ty) cho năm tài chính 2011 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 06 đến trang 32 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng 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.

Hạn chế phạm vi kiểm toán

Năm 2010, đơn vị có mua lại tòa nhà cao ốc văn phòng Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, Quận 4 Thành Phố Hồ Chí Minh của Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng với giá 110 tỷ đồng. Hiện tại, đơn vị đang nộp hồ sơ lên Sở Tài Nguyên và Môi Trường để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu nhưng chưa hoàn thành.

Trụ sở chính : Số 23/81, Đường Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội Tel: 04.6251 0008 Fax: 04.6251 1327
Chi nhánh Miền Nam : C14, Quang Trung, Phường 11, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh Tel: 08.3589 7462 Fax: 08.3589 7464
Chi nhánh Quận 1 : Số 28 Đặng Tất, Phường Tân Định, quận 1, TP. Hồ Chí Minh Tel: 08.3848 0763 Fax: 08.3526 7187
Chi nhánh Đà Nẵng : Số 42 Trần Tống, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng Tel: 0511.365 1818 Fax: 0511.365 1868
Chi nhánh Lạng Sơn : Tổ 2, khối 12, Đường Bà Triệu, Phường Hoàng Văn Thụ, TP. Lạng Sơn Tel: 025.3718 545 Fax: 025.3716 264

Công ty đang sở hữu 58.800 cổ phần (mệnh giá 100.000 đồng/CP) của Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á có giá trị ghi sổ là 111.536.964.981 đồng.

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**, đã phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 & Tư Vấn Thăng Long - T.D.K

Mẫu số B01 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**359.128.190.329**	**63.172.193.269**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**478.682.279**	**998.791.924**
1 Tiền	111		478.682.279	998.791.924
2 Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**82.790.897.011**	**3.000.000.000**
1 Đầu tư ngắn hạn	121		82.790.897.011	3.000.000.000
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	V.3	**240.057.868.151**	**35.395.140.779**
1 Phải thu của khách hàng	131		83.922.060.794	10.980.775.580
2 Trả trước cho người bán	132		66.893.249.346	13.745.760.382
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		89.242.558.011	10.668.604.817
6 Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.4	**25.152.343.369**	**10.586.730.683**
1 Hàng tồn kho	141		25.152.343.369	10.586.730.683
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.648.399.519**	**13.191.529.883**
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	1.503.364.573	335.650.117
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.5		7.474.311.120
3 Thuế và các khoản phải thu khác của Nhà nước	154			
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	9.145.034.946	5.381.568.646
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**350.047.258.569**	**310.587.535.456**
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**		**98.156.596.705**	**100.929.320.733**
1 TSCĐ hữu hình	**221**	V.7	**98.156.596.705**	**100.922.924.763**
- Nguyên giá	222		104.899.345.245	104.886.845.245
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.742.748.540)	(3.963.920.482)

Mẫu số B01 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1	2	3	4	5
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**
- Nguyên giá	228		332.000.000	332.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)	(325.604.030)
4 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**230**			
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.9	**235.194.435.349**	**202.198.859.915**
1 Đầu tư vào công ty con	251		5.900.000.000	5.900.000.000
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		157.590.304.981	113.536.964.981
3 Đầu tư dài hạn khác	258		71.704.130.368	82.761.894.934
4 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259			
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**16.696.226.515**	**7.459.354.808**
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	16.696.226.515	7.459.354.808
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3 Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**709.175.448.898**	**373.759.728.725**

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

Mẫu số B01 - DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1	2	3	4	5
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**564.019.695.298**	**232.279.760.927**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**305.769.934.208**	**173.892.327.837**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	204.807.903.802	71.657.588.674
2. Phải trả cho người bán	312	V.12	17.968.544.294	11.536.096.013
3. Người mua trả tiền trước	313	V.12	4.124.653.019	4.058.090.307
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	18.869.327.089	13.841.884.803
5. Phải trả công nhân viên	315	V.14	835.714.300	1.112.171.461
6. Chi phí phải trả	316	V.15	46.701.586.150	19.774.928.549
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.16	10.330.708.356	51.801.045.682
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	V.16	2.131.497.198	110.522.348
II. Nợ dài hạn	**330**		**258.249.761.090**	**58.387.433.090**
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.18	258.190.000.000	58.305.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.17	59.761.090	82.433.090
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**		**145.155.753.600**	**141.479.967.798**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.19	**145.155.753.600**	**141.479.967.798**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Vốn khác của chủ sỡ 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		3.738.570.729	1.824.077.459

Mẫu số B01 - DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1	2	3	4	5
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		3.280.518.206	1.366.024.936
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		38.136.664.665	38.289.865.403
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			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**709.175.448.898**	**373.759.728.725**

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

Ngày 06 tháng 04 năm 2012

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
LÊ THỊ HOÀNG ANH	TRỊNH XUÂN HÀ

Mẫu số B01 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1	2	3	4	5
Tài sản thuê ngoài	01			
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	02			
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi	03			
Nợ khó đòi đã xử lý	04			
Ngoại tệ các loại (USD)	05		-	-
Dự toán chi sự nghiệp, dự án	06			

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

Ngày 06 tháng 04 năm 2012

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
LÊ THỊ HOÀNG ANH	TRỊNH XUÂN HÀ

Mẫu số B02 - DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC

ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2011

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	NĂM 2011	NĂM 2010
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	**01**	VI.20	**205.976.313.324**	**74.999.353.455**
2. Các khoản giảm trừ	**02**		-	-
- Chiết khấu thương mại			-	
- Giảm giá hàng bán			-	-
- Hàng bán bị trả lại			-	
- Thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế XNK, thuế GTGT theo pp trực tiếp phải nộp				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV (10=01-02)	**10**	VI.21	**205.976.313.324**	**74.999.353.455**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.22	**141.946.291.958**	**26.697.848.572**
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp DV (20=10-11)	**20**		**64.030.021.366**	**48.301.504.883**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	VI.23	**42.280.913.726**	**40.648.219.129**
7. Chi phí tài chính	**22**	VI.24	**48.809.326.956**	**13.220.513.918**
- Trong đó: lãi vay phải trả	*23*		*47.714.821.908*	*13.195.481.918*
8. Chi phí bán hàng	**24**		**10.094.173.080**	**5.686.311.210**
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**25**		**18.014.562.479**	**18.997.653.242**
10 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	**30**		**29.392.872.577**	**51.045.245.642**
11 Thu nhập khác	**31**		**110.304**	**454.652.656**
12 Chi phí khác	**32**		**323.213.512**	**438.193.646**
13 Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(323.103.208)**	**16.459.010**
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**29.069.769.369**	**51.061.704.652**
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	V.25	**5.564.997.027**	**12.771.839.249**
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**			
17 Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	**60**		**23.504.772.342**	**38.289.865.403**
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**2.350**	**3.829**

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

Ngày 06 tháng 04 năm 2012

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
LÊ THỊ HOÀNG ANH	TRỊNH XUÂN HÀ

Mẫu số B03 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp gián tiếp)
Năm 2011

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	NĂM 2011	NĂM 2010
1	2	3	4	5
I- Lưu chuyển tiền từ hoạt động sản xuất, kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**29.069.769.369**	**51.061.704.652**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.785.224.028	1.957.055.469
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(42.280.913.726)	10.437.686
- Chi phí lãi vay	06		46.767.449.686	13.195.481.918
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**36.341.529.357**	**66.224.679.725**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(296.965.665.265)	(35.970.133.310)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(14.565.612.686)	(6.840.234.408)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(37.946.760.381)	(2.443.057.398)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(10.404.586.163)	(7.720.431.334)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(21.690.779.275)	(13.195.481.918)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.600.000.000)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		12.004.500	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(4.706.543.728)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(352.526.413.641)**	**55.341.357**
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)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(187.900.000.000)	(3.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		222.566.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(44.053.340.000)	-
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		4.001.699.714	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(5.385.640.286)**	**(5.219.434.034)**
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		-	20.525.756.836

Mẫu số B03 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp gián tiếp)
Năm 2011

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	NĂM 2011	NĂM 2010
1	2	3	4	5
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			(800.000.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		489.119.425.069	5.949.663.733
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(147.561.880.787)	(20.261.408.289)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		15.834.400.000	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**357.391.944.282**	**5.414.012.280**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**(520.109.645)**	**249.919.603**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**998.791.924**	**748.872.321**
Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ (50+60+61)	**70**		**478.682.279**	**998.791.924**

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

Ngày 06 tháng 04 năm 2012

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
LÊ THỊ HOÀNG ANH	TRỊNH XUÂN HÀ

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 thành lập từ cổ phần hóa bộ phận doanh nghiệp 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 Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/03/2010 và giấy phép thay đổi ngày 14/06/2011.

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng

Công ty có công ty con:

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Xây dựng sản xuất thương mại	6.000.000.000	98,30%

2. Lĩnh vực kinh doanh: dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở); mua bán hàng thủ công mỹ nghệ; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, giám sát thi công 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; kinh doanh bất động sản, đầu tư kinh doanh nhà, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở); môi giới, tư vấn bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản; mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, vật liệu xây dựng; sản xuất kết cấu thép tiền chế (không sản xuất tại trụ sở); kinh doanh du lịch lữ hành nội địa; tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính); nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; 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 (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); 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, các công trình giao thông (đường bộ và đường thủy), công trình thủy lợi (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện và không gia công tại trụ sở); tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; quảng cáo.

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, thông tư 106/2008/TT-BTC ngày 18/11/2008, thông tư 206/2009/TT-BTC ngày 27/10/2009 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 gởi 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.

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

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 – 30 năm
Thiết bị quản lý	03 – 10 năm
Các tài sản cố định vô hình khác	10 năm

6. Ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản cho vay được ghi nhận theo phương pháp giá gốc. Lãi vay được tính theo từng lần vay và quy định trên hợp đồng vay. Tiền lãi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

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

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 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.

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

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 biếu tặng 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 thỏa 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:*

	31/12/2011		*01/01/2011*
Tiền mặt bằng Tiền Việt Nam	49.332.363		133.877.083
Tiền gởi Ngân hàng bằng đồng Việt Nam	429.349.916	(i)	864.914.841
Cộng	**478.682.279**		**998.791.924**

(i) Các tài khoản ngân hàng

Ngân hàng Phát Triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long	
+ TK số 000140106	5.706.103
Ngân hàng TMCP Việt Á	
TK số 3008000001169000	713.235
TK số 0201000083029000	424.541
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	815.068
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	
TK số 102010000154718	2.039.763
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển	
TK số 14010000827777	253.712.876
TK số 31010000177879	28.321.134
TK số 14010000909198	1.000.000
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	
TK số 102.20177880.017	1.000.000
TK số 102.20177880.025	9.493.605
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	
TK số 22222222001	111.208.760
Ngân hàng TMCP Phương Đông	
TK số 0065100000439004	4.745.252
Ngân hàng Á Châu	1.000.000

Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	
TK số 608704060019566	1.839.330
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu	
TK số 200014851175139	7.330.249
Tổng	**429.349.916**

2. *Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:*

	31/12/2011		*01/01/2011*
Đầu tư ngắn hạn khác	82.790.897.011	(i)	3.000.000.000
Cộng	**82.790.897.011**		**3.000.000.000**

(i) Đầu tư ngắn hạn khác là khoản cho Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng vay.

3. *Các khoản phải thu ngắn hạn:*

a. *Phải thu thương mại :*

	31/12/2011		*01/01/2011*
Trả trước cho người bán	66.893.249.346	(i)	13.745.760.382
Phải thu của khách hàng	83.922.060.794	(ii)	10.980.775.580
Cộng	**150.815.310.140**		**24.726.535.962**

(i) Trả trước cho người bán

Công ty CP TM DV An Biên	121.356.003
Công ty TNHH TM Mỹ Phương	81.568.401
CN Công ty TNHH Nguyên Liệu Gỗ Sài Gòn	98.328.600
CN MN Công ty CP Định Giá và DV TC Việt Nam	10.000.000
Cơ Sở Sản Xuất Đồ Gỗ Đức Hòa	252.419.500
Công ty Cổ Phần Điện Máy R.E.E	72.456.000
Công ty CP Chứng Khoán Eurocapital	45.000.000
Công ty CP ĐT Xây Dựng Uy Nam (Unicons)	731.721.330
Công ty CP DV DL & TM TST	40.000.000
Công ty CP Kỹ Thuật Cơ Điện Lạnh Per8	1.440.000.000
Công ty CP Phước Hòa Fico	84.300.000
Công ty CP Thiết Kế Quảng Cáo Pháo Hoa	11.956.890
Công ty Điện Lực Tân Thuận	76.921.150
Công ty Life Master	4.805.924.074
Công ty TNHH Kiến Trúc Anh	11.514.250
Công ty TNHH Ô Tô Ngôi Sao VN	97.500.000
Công ty TNHH Teka Việt Nam	41.292.201
Công ty TNHH Thương Mại & Dịch Vụ MVN	23.394.000
Công ty TNHH TM XD VT Thanh Long	32.584.000
Công ty TNHH TM DV SX Quốc Duy	276.702.660
Công ty TNHH TM XD Sông Hồng	50.032
Công ty CP BH Quân Đội (MIC)	15.948.500
Công ty CP Đầu Tư Sản Xuất Cotec Sài Gòn	1.799.316.144

Công ty CP ĐT XD TM Dịch Vụ Hưng Phát	546.374.000
Công ty CP ĐT XD TM Sao Việt	22.000.000
Công ty CP KTXD Anpha	53.884.338.816
Công ty CP Kỹ Thuật Điện Việt Pháp	95.471.932
Công ty Gạch Ngói Đồng Nai	143.500.863
Công ty Liên Doanh Artdesco	466.000.000
Công ty TNHH TCKT KT Nam Việt	38.500.000
Công ty TNHH TM Bảo Trường An	50.000.000
Công ty TNHH TM DV In Ấn Quảng Cáo Minh Huy	2.310.000
Công ty TNHH XD TM Gia Vinh	100.000.000
Công ty Xăng Dầu Khu Vực II XN Bán Lẻ Xăng Dầu	62.900.000
Khách Sạn New World Sài Gòn	52.000.000
Nguyễn Văn Thà	24.000.000
Swiss-Bellhotel International Limited	1.225.600.000
Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam	10.000.000
Tổng	**66.893.249.346**

(ii) Phải thu của khách hàng

Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	7.537.986.000
Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	62.910.655.244
Dự án KDC Phú Xuân	1.175.498.519
Dự án Gia Phú 1	5.674.455.601
Dự án Khang Phú	224.402.585
Trường Đại Học Bách Khoa	6.399.062.845
Tổng	**83.922.060.794**

b. Các khoản phải thu ngắn hạn khác :

	31/12/2011		*01/01/2011*
Phải thu người lao động	33.700.065		-
Phải thu khác	85.479.053.439	(i)	10.552.133.937
Phải trả, phải nộp khác số dư Nợ	3.729.804.507	(ii)	116.470.880
Cộng	**89.242.558.011**		**10.668.604.817**

(i) Phải thu khác

Bùi Phương Anh	8.000.000
Công ty CP Hằng Hà	4.408.000
Công ty CP Hapras Việt Nam	400.841.507
Công ty CP Đầu Tư & Sản Xuất Cotec Sài Gòn	1.208.834.891
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec	16.954.963.272
Công ty TNHH Kim Huỳnh	4.367.347.547
Thuế GTGT	1.326.000
Trịnh Xuân Sơn - Mua Xe Civic Cotec Sun	140.972.222

Khoản tiền gửi vào Tổng Công ty CP Dầu Khí Việt Nà	62.392.360.000
Tổng	**85.479.053.439**

(ii) Phải trả khác số dư Nợ

Công ty CP TM ĐT & XD Constrexim	18.000.000
Nguyễn Văn Sáu	55.964.251
Phạm Linh Dung	60.000.000
Dự án Phú Xuân 1	10.000.000
Trần Hạnh	2.635.840.256
Trịnh Thị Mỹ Vân	950.000.000
Tổng	**3.729.804.507**

4. *Hàng tồn kho:*

	31/12/2011	*01/01/2011*
Chi phí SX, KD dở dang	25.152.343.369	10.586.730.683
Cộng	**25.152.343.369**	**10.586.730.683**

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

	31/12/2011	*01/01/2011*
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hóa, dịch vụ	-	7.474.311.120
Cộng	**-**	**7.474.311.120**

6. *Tài sản ngắn hạn khác:*

	31/12/2011	*01/01/2011*
Tạm ứng	8.744.969.181	5.228.102.881
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.503.364.573	335.650.117
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	400.065.765	153.465.765
Cộng	**10.648.399.519**	**5.717.218.763**

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						
Số dư đầu năm	*100.000.000.000*	-	*3.681.763.977*	*1.205.081.268*	-	***104.886.845.245***
- Mua trong năm	-	-	-	12.500.000	-	*12.500.000*
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	*100.000.000.000*	-	*3.681.763.977*	*1.217.581.268*	-	***104.899.345.245***
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	*1.630.434.780*	-	*1.367.384.337*	*966.101.365*	-	*3.963.920.482*
- Khấu hao trong năm	2.173.913.040	-	463.898.700	141.016.318	-	*2.778.828.058*
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	*3.804.347.820*	-	*1.831.283.037*	*1.107.117.683*	-	***6.742.748.540***
Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu năm	*98.369.565.220*	-	*2.314.379.640*	*238.979.903*	-	***100.922.924.763***
- Tại ngày cuối năm	*96.195.652.180*	-	*1.850.480.940*	*110.463.585*	-	***98.156.596.705***

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					
Số dư đầu năm	-	-	32.000.000	300.000.000	***332.000.000***
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	*32.000.000*	*300.000.000*	***332.000.000***
Giá trị hao mòn luỹ kế					-
Số dư đầu năm	-	-	*25.604.030*	*300.000.000*	***325.604.030***
- Khấu hao trong năm	-	-	6.395.970	-	6.395.970
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	*32.000.000*	*300.000.000*	***332.000.000***
Giá trị còn lại TSCĐ vô hình					-
- Tại ngày đầu năm	-	-	*6.395.970*	-	*6.395.970*
- Tại ngày cuối năm	-	-	-	-	-

9. *Đầu tư dài hạn khác:*

	31/12/2011		*01/01/2011*
Đầu tư vào công ty con	5.900.000.000	(i)	5.900.000.000
Vốn góp liên kết	157.590.304.981	(ii)	113.536.964.981
Đầu tư cổ phiếu	852.150.000	(iii)	477.150.000
Đầu tư trái phiếu	2.000.000		2.000.000
Đầu tư dài hạn khác	70.849.980.368	(iv)	82.282.744.934
Cộng	**235.194.435.349**		**202.198.859.915**

(i) Đầu tư vào công ty con		**Tỷ lệ**
Công ty TNHH Kim Huỳnh	5.900.000.000	**98,30%**
(ii) Vốn góp vào các công ty liên kết:		**Tỷ lệ**
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miề	2.000.000.000	**33,33%**
Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	111.536.964.981	**49,00%**
Công ty CP Hằng Hà	44.053.340.000	**19.600 CP tương đương 28%**
Tổng	**157.590.304.981**	
(iii) Mua cổ phiếu của các công ty sau:		
Công ty CP Dược Trung Ương 25	477.150.000	**5.500 CP**
Công ty CP Đầu Tư và Công Nghiệp Bửu Long	375.000.000	**15.000 CP**
Tổng	**852.150.000**	
(iv) Đầu tư dài hạn khác bao gồm:		
Cho Công ty Kim Huỳnh vay	70.349.980.368	
Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Công Nghiệp	500.000.000	
Tổng	**70.849.980.368**	

10. *Chi phí trả trước dài hạn:*

	31/12/2011		*01/01/2011*
Chi phí trả trước dài hạn khác	16.696.226.515	(i)	7.459.354.808
Cộng	**16.696.226.515**		**7.459.354.808**

(i) Chi phí trả trước dài hạn bao gồm:	
Chi phí tư vấn, bảo lãnh phát hành trái phiếu	9.501.343.437
Chi phí quảng cáo dự án Blue Sapphire Resort, hội n	7.017.506.257
Chi phí tư vấn, bảo lãnh phát hành cổ phiếu	90.833.338
Chi phí vật dụng văn phòng	86.543.483
Tổng	**16.696.226.515**

11. *Vay và nợ ngắn hạn:*

	31/12/2011		*01/01/2011*
Vay ngắn hạn	180.381.903.802	(i)	38.609.359.520
Nợ dài hạn đến hạn trả	24.426.000.000	(ii)	33.048.229.154
Cộng	**204.807.903.802**		**71.657.588.674**

(i) Vay ngắn hạn

Vay ngân hàng Đầu tư và Phát Triển	76.561.903.802	(iii)
Vay Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	3.820.000.000	(iv)
Trái phiếu chuyển đổi	100.000.000.000	(v)
Tổng	**180.381.903.802**	

(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.

(v) Trái phiếu chuyển đổi, kỳ hạn 1 năm, lãi suất 12%/năm

Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựr	80.000.000.000
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	20.000.000.000

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

Ngân hàng TMCP Việt Á	24.311.000.000
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển	115.000.000
Tổng	**24.426.000.000**

12. Phải trả thương mại:

	31/12/2011		*01/01/2011*
Phải trả cho nhà cung cấp	17.968.544.294	(i)	11.536.096.013
Người mua trả tiền trước	4.124.653.019	(ii)	4.058.090.307
Cộng	**22.093.197.313**		**15.594.186.320**

(i) Phải trả cho nhà cung cấp

Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	5.163.791.110
Công ty CP DV BV Vương Minh	83.500.000
Công ty TNHH Purple Ink Vn	97.482.002
Báo Đầu Tư Việt Nam Investment Review	102.620.000
Công ty TNHH DV BV Visit	87.664.500
Công ty TNHH Gốm Sứ Việt	328.708.689
CN Công ty TNHH Nhà Nước MTV Khảo Sát Xây Dụ	50.041.000
CN Tại TP.HCM Công ty TNHH MTV TM Đồng Tâm	205.497.891
Cơ Sở Cây Kiểng Vũng Tàu Sinh Thái	101.183.800
Công ty Bảo Hiểm BIDV Sài Gòn	38.610.000
Công ty Chung Vinh	59.377.000
Công ty Cổ Phần Trang Trí Nội Thất Nam Phát	1.200.000
Công ty CP Archipel	161.577.295

Công ty CP Đầu Tư TM-XD Gia Phát	54.837.256
Công ty CP Đầu Tư Và Quản Lý BĐS Đất Giàu	47.561.083
Công ty CP ĐT XD TM Đại Việt	67.435.750
Công ty CP Du Lịch & Thương Mại DIC	147.551.608
Công ty CP Phú Quý Thủy Mộc	113.730.748
Công ty CP Thương Mại Thế Giới Xanh	301.057.613
Công ty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Vật Tư (C&T)	3.180.000
Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam	7.636.111.250
Công ty TNHH Bao Bì Trung Dũng	33.006.600
Công ty TNHH Cây Xanh Đô Thị	34.942.185
Công ty TNHH Cơ Khí Xây Dựng Đạt Tiến Phát	250.405.224
Công ty TNHH Dịch Vụ Nói Phô Mai	190.584.031
Công ty TNHH DV TM và Dịch Vụ Hai Bốn Giờ	8.505.000
Công ty TNHH Hoàng Phương Dung	207.900.000
Công ty TNHH KT TM và Sản Xuất M.T.H	44.660.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Châu Hoà Phát	5.461.763
Công ty TNHH MTV DV Bảo Vệ Kiên Long	140.580.000
Công ty TNHH Nhật Linh	435.864.059
Công ty TNHH Phát Triển Hoàng Mai	103.990.400
Công ty TNHH Pico TP.HCM	27.403.640
Công ty TNHH Savills Việt Nam - CN TPHCM	316.001.284
Công ty TNHH Thiết Bị Điện Lioa	119.126.721
Công ty TNHH TM DV XD Nhà Đẹp	166.145.075
Công ty TNHH Xây Dựng Nhật Huy	72.500.060
Công ty TNHH XD và TM An Phú Đông	40.073.750
Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt	132.000.000
Công ty CP Đá Ốp Lát Thành Công	106.496.000
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Địa Ốc Khang Gia	270.056.000
Công ty CP DV Bảo Vệ Trường Thịnh	19.800.000
Công ty TNHH Ánh Dương Đông	29.948.000
Công ty TNHH Anh Túc Vàng	69.987.373
Công ty TNHH Hoàng Gia Phát	114.725.985
Công ty TNHH TV XD Địa Ốc Văn Trường	42.500.000
DNTN Nhôm Kiếng Quyền	8.628.930
Doanh Nghiệp Tư Nhân Mai Tiên	43.450.000
Nhà Hàng Vân Cảnh Á Đông	71.174.525
Thời Báo Kinh Tế Việt Nam	9.900.000
Tổng	**17.968.544.294**
(ii) Người mua trả tiền trước	
Ban Quản Lý ĐT-XD H.Củ Chi	48.227.712
Chung Cư Bà Hom	103.157.999

Công ty ĐT & PT CN - Vận Tải Tracodi	2.260.575.000
Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam	594.357.308
Lê Quang Chiến	800.000.000
Dự án Phú Xuân 1	318.335.000
Tổng	**4.124.653.019**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

	31/12/2011	*01/01/2011*
Thuế giá trị gia tăng	3.085.521.599	900.274.065
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.479.677.199	12.514.680.172
Thuế thu nhập cá nhân	145.702.796	268.505.071
Các loại Thuế khác	158.425.495	158.425.495
Cộng	**18.869.327.089**	**13.841.884.803**

14. Phải trả người lao động:

	31/12/2011	*01/01/2011*
Phải trả công nhân viên	835.714.300	1.112.171.461
Cộng	**835.714.300**	**1.112.171.461**

15. Chi phí phải trả:

	31/12/2011	*01/01/2011*
Chi phí lãi vay NH TMCP Việt Á	-	904.166.667
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	15.591.479.712	15.591.479.712
Chi phí phải trả môi giới dự án Blue Sapphire Resort	4.766.532.411	2.472.182.170
Chi phí phải trả lãi trái phiếu	19.666.666.664	-
Chi phí phải trả thuê văn phòng	782.100.000	737.100.000
Chi phí phải trả Xưởng gỗ Cotec	5.824.807.363	
Chi phí phải trả khác	70.000.000	70.000.000
Cộng	**46.701.586.150**	**19.774.928.549**

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

	31/12/2011		*01/01/2011*
Kinh phí công đoàn	198.911.089		173.805.503
Bảo hiểm xã hội	521.386.296		17.754.730
Bảo hiểm y tế	18.737.391		29.986.391
Phải trả về cổ phần hóa	171.500.000		171.500.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	9.420.173.580	(i)	51.407.999.058
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	2.131.497.198		110.522.348
Cộng	**12.462.205.554**		**51.911.568.030**

(i) Phải trả khác

Công ty CP Đầu Tư Sản Xuất Cotec Sài Gòn	88.000.000
Đào Đức Cương	111.608.712
Huỳnh Khắc Cần	6.000.000
Lợi Nhuận Chia Cổ Tức	2.600.305.000
Nguyễn Thế Thanh	15.000.000
Nguyễn Thị Kim Thanh	60.000.000
Nguyễn Văn Cốt	232.365.550
Phạm Huy Phúc	870.005.230
Phạm Trịnh	566.380.101
Phạm Văn Minh	17.619.880
Dự án Phú Xuân 1	4.256.551.825
Phùng Trọng Hưng	364.461.769
Quỹ Công Đoàn Công ty Cotecland	23.802.788
Thuế GTGT	161.401.395
Thuế TNCN Chuyển Nhượng CP	39.871.330
Trương Minh Duy	6.800.000
Tổng	**9.420.173.580**

17. Phải trả dài hạn khác:

	31/12/2011	*01/01/2011*
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	59.761.090	82.433.090
Cộng	**59.761.090**	**82.433.090**

18. Vay và nợ dài hạn:

	31/12/2011		*01/01/2011*
a. Vay dài hạn	258.190.000.000		58.305.000.000
Vay ngân hàng	58.190.000.000	(i)	58.305.000.000
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	(ii)	-
Cộng	**258.190.000.000**		**58.305.000.000**

(i) Vay dài hạn bao gồm:

Ngân hàng TMCP Việt Á	57.500.000.000	(iii)
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển	690.000.000	(iv)
Tổng	**58.190.000.000**	

(iii) 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.
(iv) 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

(ii) Trái phiếu thông thường	**200.000.000.000**	
Vinaconex-Viettel	50.000.000.000	(*)
Ngân hàng TMCP An Bình	100.000.000.000	(**)

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	50.000.000.000 (***)
Tổng	**258.190.000.000**

(*) Theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2011/VFF-CLG/BOND ngày 06/06/2011, Công ty Tài Chính Cổ Phần Vinaconex-Viettel đặt mua Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec 50 trái phiếu tổng mệnh giá 50.000.000.000 đồng, kỳ hạn 3 năm, lãi suất năm đầu tiên 20%/năm, năm 2 và 3 lãi suất tính bằng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, Ngoại Thương Việt Nam, Công Thương Việt Nam và Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn cộng (+) biên độ 5%/năm. Lãi trái phiếu trả hàng năm, tiền gốc được thanh toán khi đáo hạn.

(**) Theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2011/VFF-CLG/BOND ngày 06/06/2011, Công ty Tài Chính Cổ Phần Vinaconex-Viettel đặt mua Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec 50 trái phiếu tổng mệnh giá 50.000.000.000 đồng, kỳ hạn 3 năm, lãi suất năm đầu tiên 20%/năm, năm 2 và 3 lãi suất tính bằng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, Ngoại Thương Việt Nam, Công Thương Việt Nam và Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn cộng (+) biên độ 5%/năm. Lãi trái phiếu trả hàng năm, tiền gốc được thanh toán khi đáo hạn.

(***) Theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2011/VFF-CLG/BOND ngày 06/06/2011, Công ty Tài Chính Cổ Phần Vinaconex-Viettel đặt mua Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec 50 trái phiếu tổng mệnh giá 50.000.000.000 đồng, kỳ hạn 3 năm, lãi suất năm đầu tiên 20%/năm, năm 2 và 3 lãi suất tính bằng lãi suất bình quân kỳ hạn 12 tháng của bốn ngân hàng: Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam, Ngoại Thương Việt Nam, Công Thương Việt Nam và Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn cộng (+) biên độ 5%/năm. Lãi trái phiếu trả hàng năm, tiền gốc được thanh toán khi đáo hạn.

19. 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 dự phòng tài chính	Quỹ khác	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**21.400.000.000**	**1.824.077.459**	**1.366.024.936**		**8.560.000.000**	**33.150.102.395**
Tăng vốn trong năm trước	79.400.000.000					**79.400.000.000**
Lãi trong năm trước					38.289.865.403	**38.289.865.403**
Tăng khác					-	-
Giảm vốn trong năm trước	(800.000.000)					**(800.000.000)**
Lỗ trong năm trước					-	-
Giảm khác					(8.560.000.000)	**(8.560.000.000)**
Số dư cuối năm trước	**100.000.000.000**	**1.824.077.459**	**1.366.024.936**		**38.289.865.403**	**141.479.967.798**
Số dư đầu năm nay	**100.000.000.000**	**1.824.077.459**	**1.366.024.936**		**38.289.865.403**	**141.479.967.798**
Tăng vốn trong năm nay	-					-
Lãi trong năm nay					23.504.772.342	**23.504.772.342**
Tăng khác		1.914.493.270	1.914.493.270		-	**3.828.986.540**
Giảm vốn trong năm nay	-					-
Lỗ trong năm nay					-	-
Giảm khác			-		(23.657.973.080)	**(23.657.973.080)**
Số dư cuối năm nay	**100.000.000.000**	**3.738.570.729**	**3.280.518.206**		**38.136.664.665**	**145.155.753.600**

Ghi chú: khoản giảm khác bao gồm

Trích lập quỹ đầu tư phát triển	1.914.493.270
Trích lập quỹ dự phòng tài chính	1.914.493.270
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	3.828.986.540
Chia cổ tức năm 2010	16.000.000.000
Tổng	**23.657.973.080**

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

	31/12/2011	*01/01/2011*
Vốn góp của các đối tượng khác	100.000.000.000	100.000.000.000
Cộng	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**

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

	Năm 2011	*Năm 2010*
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	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	100.000.000.000
Cộng	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**

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

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

	Năm 2011	*Năm 2010*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	205.976.313.324	74.999.353.455
Cộng	**205.976.313.324**	**74.999.353.455**

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

	Năm 2011	*Năm 2010*
Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	205.976.313.324	74.999.353.455
Cộng	**205.976.313.324**	**74.999.353.455**

22. Giá vốn hàng bán:

	Năm 2011	*Năm 2010*
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	141.946.291.958	26.697.848.572
Cộng	**141.946.291.958**	**26.697.848.572**

23. Doanh thu hoạt động tài chính:

	Năm 2011	*Năm 2010*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	36.010.913.726	10.591.765.796
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu	6.270.000.000	30.056.453.333
Cộng	**42.280.913.726**	**40.648.219.129**

24. Chi phí tài chính:

	Năm 2011	Năm 2010
Lãi tiền vay	47.714.821.908	13.195.481.918
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	25.032.000
Chi phí tài chính khác	1.094.505.048	-
Cộng	**48.809.326.956**	**13.220.513.918**

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

	Năm 2011	Năm 2010
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.564.997.027	12.771.839.249
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**5.564.997.027**	**12.771.839.249**

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm 2011, 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	Cấn trừ công nợ khoản phải thu sang Cotec Group	3.968.264.574
		Chi hộ	561.803.820
		Thu hộ	1.565.000.000
		Chi trả công nợ	5.100.000.000
		Trả tiền mua CP Asia	29.970.000.000
		Thu tiền tư vấn giám sát DA PG	1.460.000.000
		Thu tiền thuê VP	900.000.000
		Chi cho vay	118.656.897.011
		Thu nợ vay	35.866.000.000
		Nhận chuyển nhượng CP BL	1.875.000.000
		Chuyển nhượng CP BL	12.690.000.000
		Cho thuê VP (T1-12)	1.624.964.396
		Phải trả lãi trái phiếu chuyển đổi	4.800.000.000
		Lãi cho Cotec Group vay	9.802.429.497
		Cấn trừ công nợ theo số 13-09/KH2011-BUULONG	1.444.601.800
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty con	Lãi vay	15.968.138.682
		Phí thuê VP 6 tháng 2011	385.238.700
		Phí môi giới D.A Blue Sapphire Bình Phú	1.386.686.502
		Chi hộ	974.498.925
		Thu hộ DA BS Bình Phú	25.377.479.828
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	Bên liên quan	Phải thu lãi vay	315.729.166
		Phải thu tiền điện	80.297.880
		Phí thuê VP	1.376.676.180

		TT phí thi công XD DA BSR	83.150.000.000
		TT phí thi công xưởng gỗ	486.219.916
		Phải thu lãi ứng trước tiền thi công BSR	5.922.916.667
		Phải trả lãi vay	908.038.889
		Chi hộ	100.000.000
		Vay	16.050.000.000
		Trả tiền vay	620.000.000
		Thu tiền vay	3.000.000.000
		Phải trả lãi trái phiếu chuyển đổi	1.200.000.000
Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	Công ty liên kết	Chi phí thi công DA BSR	158.579.949.000
		Chi phí môi giới DA BSR	33.684.603.097
		Chi phí quản lý DA BSR	5.356.996.700
		Thu hộ	711.358.261
		Chi hộ	5.517.783.957
		Cấn trừ công nợ theo BB cấn trừ 02-2011/BBTTCTCN	14.453.340.000
		Cấn trừ theo BB cấn trừ CN ngày 31/10/2011	6.000.000.000
		Thu tiền HĐ tổng thầu	107.060.000.000
		Thu tiền HĐ môi giới	21.350.000.000
		Thu tiền HĐ QLDA	6.495.000.000
Công ty CP Đầu Tư và Sản Xuất Cotec Sài Gòn	Bên liên quan	Cấn trừ công nợ khoản phải thu sang Cotec Group	3.968.264.574
		Phải thu tiền điện	62.732.640
		Phí thuê VP	870.244.951
		TT tiền mua gỗ	1.270.000.000
		Trả trước tiền mua gạch	50.000.000
		Trả trước tiền mua nội thất BSR	1.355.000.000
		Thi công xưởng gỗ Cotec	7.537.986.000

Công nợ phải thu với các bên liên quan tại ngày 31/12/2011

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số dư phải thu
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng	Công ty mẹ	Cho vay	82.790.897.011
		CP Bửu Long	7.152.533.775
		Lãi vay ngắn hạn	9.802.429.497
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty con	Phải thu Kim Huỳnh lãi tiền vay	4.367.347.547
		Cho vay	70.349.980.368
Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	Công ty liên kết	Phải thu phí thi công XD	52.919.949.000
		Phải thu phí môi giới	9.990.706.244
Công ty CP Đầu Tư và Sản Xuất Cotec Sài Gòn		Thi công xưởng gỗ cho Cotec Sài Gòn	7.537.986.000
		Ứng trước cho Cotec Sài Gòn mua gỗ, đồ nội thất	1.799.316.144
		Góp vốn liên doanh	500.000.000

		Phải thu tiền thuê VP và thu khác	1.208.834.891
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	Bên liên quan	Ứng trước cho Anpha thi công dự án Blue Sapphire Resort	53.884.338.818

Công nợ phải trả với các bên liên quan tại ngày 31/12/2011

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số dư phải trả
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết	Phải trả Cotec Miền Bắc tiền vay ngắn hạn	3.820.000.000
Công ty CP Đầu Tư và Sản Xuất Cotec Sài Gòn		Phải trả khác	88.000.000

2. Sự kiện phát sinh sau niên độ

Ngày 27/02/2012, Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec có công chứng hợp đồng chuyển nhượng tòa nhà Cotec Building địa chỉ 14 Nguyễn Trường Tộ, Phường 12, Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh với giá 110 tỷ đồng (đã bao gồm VAT) được ký cùng ngày.

Ngày 06 tháng 04 năm 2012

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
LÊ THỊ HOÀNG ANH	TRỊNH XUÂN HÀ