

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 25778
	Giờ: Ngày 22 tháng 11 năm 11



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

***Báo cáo tài chính hợp nhất
9 tháng đầu năm 2011***

MỤC LỤC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	1 – 24
-----------------------------------	---------------

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1-3
-------------------------	-----

2. BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH	4
----------------------------	---

3. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	5 - 6
-----------------------	-------

4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7-24
----------------------------------	------

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ (30/09/2011)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2011)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		431,182,767,632	169,065,920,333
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		1,001,977,511	1,085,526,389
1. Tiền	111		1,001,977,511	1,085,526,389
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	120		111,125,097,150	3,000,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		111,125,097,150	3,000,000,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. CÁC KHOẢN PHẢI THU	130		199,715,073,250	56,841,164,479
1. Phải thu của khách hàng	131		76,326,035,030	10,980,775,580
2. Trả trước cho người bán	132		104,779,864,667	34,894,665,691
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		18,609,173,553	10,965,723,208
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. HÀNG TỒN KHO	140		98,509,018,760	91,845,029,271
1. Hàng tồn kho	141		98,509,018,760	91,845,029,271
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150		20,831,600,961	16,294,200,194
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		871,003,102	335,650,117
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10,715,577,598	10,280,481,431
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		9,245,020,261	5,678,068,646
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		233,194,170,502	212,717,918,224
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	220		98,829,674,351	100,929,320,733
1. Tài sản cố định hữu hình	221		98,828,084,435	100,922,924,763
a. Nguyên giá	222		104,886,845,245	104,886,845,245
b. Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,058,760,810)	(3,963,920,482)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ (30/09/2011)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2011)
1	2	3	4	4
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>a. Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		1,589,916	6,395,970
<i>a. Nguyên giá</i>	228		332,000,000	332,000,000
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(330,410,084)	(325,604,030)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ	240		-	-
<i>a. Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>b. Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
IV. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN	250		119,319,911,070	103,373,707,159
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		107,965,761,070	102,394,557,159
Vốn góp liên doanh			-	-
Đầu tư vào công ty liên kết			107,965,761,070	102,394,557,159
3. Đầu tư dài hạn khác	258		11,354,150,000	979,150,000
Đầu tư chứng khoán dài hạn (<20% BQ)			479,150,000	479,150,000
Cho vay dài hạn			-	-
Đầu tư dài hạn khác			10,875,000,000	500,000,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260		15,044,585,081	8,414,890,332
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		14,536,333,591	7,459,354,808
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		508,251,490	955,535,524
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
V. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI			-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		664,376,938,134	381,783,838,557

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ (30/09/2011)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2011)
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		522,537,843,069	251,170,175,563
I. NỢ NGẮN HẠN	310		327,342,650,753	179,866,738,005
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		199,603,038,495	71,657,588,674
2. Phải trả cho người bán	312		19,543,883,864	11,648,315,013
3. Người mua trả tiền trước	313		24,468,449,556	4,058,090,307
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		21,033,957,247	14,203,841,971
5. Phải trả công nhân viên	315		410,031,991	1,112,171,461
6. Chi phí phải trả	316		33,576,914,699	19,794,928,549
7. Phải trả cho các đơn vị nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319		26,356,228,286	57,281,279,682
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2,350,146,615	110,522,348
II. NỢ DÀI HẠN	330		195,195,192,316	71,303,437,558
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		194,771,935,086	58,305,000,000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		59,761,090	82,433,090
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		363,496,140	12,916,004,468
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		141,695,782,771	130,503,330,438
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410		141,695,782,771	130,503,330,438
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. Cổ phiếu quỹ	413		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		3,738,570,729	1,824,077,459
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		3,280,518,206	1,366,024,936
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
6. Lợi nhuận chưa phân phối	420		34,676,693,836	27,313,228,043
7. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC	430		-	-
C. LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG THIÊU SỞ			143,312,294	110,332,556
TỔNG NGUỒN VỐN	430		664,376,938,134	381,783,838,557

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thị Hoàng Anh
Lê Thị Hoàng Anh

Vũ Duyên Hoa
Vũ Duyên Hoa



Trịnh Xuân Hà
Trịnh Xuân Hà

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

QUÝ 3 NĂM 2011

PHẦN I - LÃI, LỖ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QUÝ 3		LŨY KẾ	
			NĂM 2011	NĂM 2010	NĂM 2011	NĂM 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	50,847,531,394	15,839,125,451	177,096,992,096	112,891,941,106
2. Các khoản giảm trừ	02	24				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	50,847,531,394	15,839,125,451	177,096,992,096	112,891,941,106
4. Giá vốn hàng bán	11	25	30,820,669,614	368,550,000	116,708,721,252	39,349,632,130
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20,026,861,780	15,470,575,451	60,388,270,844	73,542,308,976
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	6,109,382,796	12,886,136,110	8,394,578,735	38,005,781,597
7. Chi phí tài chính	22	26	5,783,898,206	3,670,798,020	17,091,842,511	10,367,678,769
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		5,496,862,854	3,670,798,020	16,804,807,159	10,342,646,769
8. Chi phí bán hàng	24		2,408,858,154	1,610,323,333	7,335,724,409	2,752,157,590
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4,818,014,587	8,047,583,441	14,019,036,177	22,986,754,409
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13,125,473,629	15,028,006,767	30,336,246,482	75,441,499,805
11. Thu nhập khác	31		524,862,834	45,244,086	524,868,222	185,865,086
12. Chi phí khác	32		47,004,041	233,211,420	90,394,136	431,593,646
13. Lợi nhuận khác	40		477,858,793	(187,967,334)	434,474,086	(245,728,560)
14. Lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết						
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13,603,332,422	14,840,039,433	30,770,720,568	75,195,771,245
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28		3,991,413,387	5,432,022,262	20,637,060,620
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		93,188,549	(253,761,735)	299,333,927	(413,298,920)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13,510,143,873	11,102,387,781	25,039,364,379	54,972,009,545
18.1. Lợi ích cổ đông thiểu số			96,639,790	2,147,940	32,979,738	7,726,137
18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			13,413,504,083	11,100,239,841	25,006,384,641	54,964,283,408
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1,341	1,110	2,501	5,496

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

[Signature]

Vũ Quỳnh Hoa



[Signature]

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2011

CHỈ TIÊU	Mã số	LŨY KẾ ĐẾN 30/09/2011	LŨY KẾ ĐẾN 30/09/2010
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	30,770,720,568	75,195,771,243
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	2,099,646,382	804,779,472
- Phân bổ lợi thế thương mại	03	-	5,555,414,976
- Các khoản dự phòng	04	(22,672,000)	(5,549,500)
- Lãi lỗ chênh lệch tỉ giá hối đoái chưa thực hiện	05	-	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	06	(8,394,578,735)	(38,005,781,597)
- Chi phí lãi vay	07	16,804,807,159	10,367,678,769
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	41,257,923,374	53,912,313,363
- Tăng, giảm các khoản phải thu	11	(134,536,652,067)	(23,901,074,219)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	12	(6,072,189,061)	22,807,558,013
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	13	(16,499,964,204)	(25,326,427,027)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	14	(7,612,331,768)	(1,278,091,265)
- Tiền lãi vay đã trả	15	(16,016,662,453)	(9,751,250,000)
- Thuế TNDN đã nộp	16	(2,876,959,168)	(3,889,190,656)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	17	12,004,500	461,760,765
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(2,522,574,467)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(144,867,405,314)	13,035,598,974
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	-	(5,429,723,259)
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	(114,446,303,968)	(25,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
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	1,808,849,569	32,095,135
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(112,637,454,399)	(30,397,628,124)

CHỈ TIÊU	Mã số	LŨY KẾ ĐẾN 30/09/2011	LŨY KẾ ĐẾN 30/09/2010
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	20,668,256,836
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	32	-	(800,000,000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	359,224,920,865	18,018,887,213
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(86,348,690,030)	(15,119,939,538)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(15,454,920,000)	(120,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	257,421,310,835	22,647,204,511
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(83,548,878)	5,285,175,361
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	1,085,526,389	765,152,814
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	1,001,977,511	6,050,328,175

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC


Lê Thị Hoàng Anh


Vũ Quỳnh Hoa




Trần Xuân Hà

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
6 THÁNG ĐẦU NĂM 2011**

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Danh sách các công ty con được hợp nhất:

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

Danh sách các công ty liên kết được hợp nhất:

- Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	129 Võ Thị Sáu, Vũng Tàu, Bà Rịa Vũng Tàu	49.00%
- Công ty CP ĐT & PT Nhà Đất Cotec Miền Bắc	29 nhà N7B khu đô thị Trung Hòa-Nhân Chính P.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân, Tp.Hà Nội	33,3%

2. Lĩnh vực kinh doanh]

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con:

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

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

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

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

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

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

Các chi phí trả trước 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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối

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

kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tiền mặt	529,375,162	133,746,413
- Tiền gửi ngân hàng	472,602,349	951,779,976
- Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	1,001,977,511	1,085,526,389

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	-	-
- Đầu tư ngắn hạn khác	111,125,097,150	3,000,000,000
Cộng	111,125,097,150	3,000,000,000

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu khác	18,609,173,553	10,965,723,208
Trong đó:		
+ Phải thu các khoản chi hộ chưa thu tiền (*)	15,507,745,937	10,289,619,640
+ Phải thu khác	3,101,427,616	676,103,568
Cộng	18,609,173,553	10,965,723,208

(*) Phải thu các khoản chi hộ chưa thu tiền	15,507,745,937	10,289,619,640
+ Cotec group	12,934,646,849	
+ Cotec anpha		3,979,884,185
+ Cotec industry	932,050,000	3,968,264,574
+ Công ty CP Hapras VN	400,841,507	
+ Ứng tiền cho đội thi công Blue saphhir Resort	1,125,243,330	2,225,000,000
+ Trả trước tiền thuê vp	114,964,251	116,470,881

4. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

-

5. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Hàng mua đang đi trên đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	98,509,018,760	91,845,029,271
- Thành phẩm	-	-
- Hàng hóa	-	-
- Hàng gửi bán	-	-
- Hàng hoá bất động sản	-	-
Cộng	98,509,018,760	91,845,029,271

(*) Chi phí SXKD dở dang bao gồm	98,509,018,760	91,845,029,271
+ Dự án phú xuân 1	2,945,284,457	1,784,845,519
+ Dự án Blue Sapphire bình phú	81,255,535,736	81,258,298,588
+ Dự án Blue Sapphire resort	7,942,153,781	6,260,214,705
+ Dự án Blue Sapphire Long Hải	246,480,000	
+ Dự án Hưng Phước	123,235,136	
+ Dự án Xưởng gỗ Bình Dương	3,347,354,191	
+ Dự án NM XM Bửu Long	107,305,000	
+ Công trình TTDN Q1 - Đội A.Cường	486,305,420	486,305,420
+ Công trình NM BGPN - Đội A.Duy	2,055,365,039	2,055,365,039

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tạm ứng	8,844,954,496	5,524,602,881
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	400,065,765	153,465,765
- Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-
Cộng	9,245,020,261	5,678,068,646

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2011**

TÀNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

KHOẢN MỤC	NHÀ CỬA	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, TRUYỀN	THIẾT BỊ, DỤNG CỤ QUẢN LÝ	TSCĐ HỮU HÌNH 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
Số tăng trong năm	-		-	-		-
- Mua sắm mới	-					-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-					-
- Tăng khác	-					-
Số giảm trong năm	-		-	-		-
- Chuyển sang công cụ, dụng cụ	-					-
- Thanh lý, nhượng bán	-					-
- Giảm khác	-					-
Số dư cuối năm	100,000,000,000		3,681,763,977	1,205,081,268		104,886,845,245
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	1,630,434,780		1,367,384,337	966,101,365	-	3,963,920,482
Số tăng trong năm	1,630,434,780		347,924,025	116,481,523		2,094,840,328
- Khấu hao trong năm	1,630,434,780		347,924,025	116,481,523		2,094,840,328
- Tăng khác						-
Số giảm trong năm			-	-		-
- Chuyển sang công cụ, dụng cụ						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	3,260,869,560		1,715,308,362	1,082,582,888	-	6,058,760,810
GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA TSCĐ						
Tại ngày đầu năm	98,369,565,220		2,314,379,640	238,979,903	-	100,922,924,763
Tại ngày cuối năm	96,739,130,440		1,966,455,615	122,498,380	-	98,828,084,435

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2011**

8 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

KHOẢN MỤC	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	BẢN QUYỀN, BẢNG PHÁT MINH	NHÂN HIỆU HÀNG HÓA	PHẦN MỀM VI TÍNH	TSCĐ VỐ HÌNH KHÁC	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ TSCĐ VỐ HÌNH						
Số dư đầu năm			300,000,000	32,000,000		332,000,000
Số tăng trong năm						-
Số giảm trong năm						-
Số dư cuối năm			300,000,000	32,000,000	-	332,000,000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm						
Số tăng trong năm				25,604,030	-	325,604,030
Số giảm trong năm				4,806,054		4,806,054
Số dư cuối năm				30,410,084	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA TSCĐ						
Tại ngày đầu năm			-	6,395,970		6,395,970
Tại ngày cuối năm			-	1,589,916		1,589,916

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Cuối kỳ	Đầu kỳ
-	-

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

- Đầu tư vào công ty con
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết
- Đầu tư trái phiếu
- Đầu tư cổ phiếu (*)
- Đầu tư dài hạn khác

Cuối kỳ	Đầu kỳ
-	-
107,965,761,070	102,394,557,159
2,000,000	2,000,000
477,150,000	477,150,000
10,875,000,000	500,000,000
119,319,911,070	103,373,707,159

Cộng

(*) Các khoản đầu tư vào công ty liên kết	%	Số cổ phần	Số tiền
+ Công ty CP DL & ĐTXD Châu Á	49%	588.000	107,965,761,070
Cộng			107,965,761,070

Các khoản đầu tư cổ phiếu bao gồm:	%	Số cổ phần	Số tiền
+ Xi nghiệp được 25		5.500	477,150,000
Cộng			477,150,000

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm:	Số tiền
+ Công ty Cổ Phần Hằng Hà	10,000,000,000
+ Công ty CP ĐT & CN Bửu Long	375,000,000
+ Công ty CP KTXD Công Nghiệp	500,000,000
Cộng	10,875,000,000

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

- Chi phí hội nghị, quảng cáo bán hàng
- Chi phí quản lý doanh nghiệp
- Chi phí tài chính

Cuối kỳ	Đầu kỳ
5,298,545,497	7,459,354,808
815,187,082	
8,422,601,012	
14,536,333,591	7,459,354,808

Cộng

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

- Vay ngắn hạn (*)
- Nợ ngắn hạn

Cuối kỳ	Đầu kỳ
175,018,655,269	34,789,359,520
24,584,383,226	36,868,229,154
199,603,038,495	71,657,588,674

Cộng

Số HĐ vay	Bên cho vay	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Số dư nợ gốc
623/2010/HĐ ngày 18/06/2010	Ngân hàng BIDV	Ls thả nổi	Theo từng lần vay	71,198,655,269
1294/2010/HĐ ngày 19/10/2010	Ngân hàng BIDV	Ls thả nổi	Nợ đến hạn	230,000,000
02/HĐVT	Cotec Miền Bắc	Ls thả nổi	19/10/2011	3,820,000,000

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

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2011*

61/09/HĐTH-VAB	Ngân hàng Việt Á	Ls thả nổi	Nợ đến hạn	24,346,000,000
Trái phiếu chuyển đổi ngày 24/06/2011	Cty CP KTXD & VLXD	12%	24/06/2012	80,000,000,000
Trái phiếu chuyển đổi ngày 24/06/2011	Cty CP KTXD An Pha	12%	24/06/2012	20,000,000,000
FA319/07-CT	Ngân hàng UOB	Ls thả nổi	Nợ đến hạn	8,383,226

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Thuế giá trị gia tăng	5,242,529,119	900,274,065
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	15,431,700,434	12,876,637,340
- Thuế thu nhập cá nhân	201,302,199	268,505,071
- Các loại thuế khác	158,425,495	158,425,495
Cộng	21,033,957,247	14,203,841,971

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Trong đó:		
- Khu dân cư phú xuân 1	15,591,479,712	15,591,479,712
- Blueshaphire resort	3,957,779,033	2,472,182,170
- Chi phí lãi vay	13,155,555,954	904,166,667
- Chi phí thuê văn phòng	782,100,000	737,100,000
- Phí kiểm toán	90,000,000	90,000,000
Cộng	33,576,914,699	19,794,928,549

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
- BHXH, BHYT, Kinh phí công đoàn	359,189,228	221,546,624
- Phải trả khác	25,997,039,058	57,059,733,058
Cộng	26,356,228,286	57,281,279,682
Các khoản phải trả khác bao gồm:	25,997,039,058	57,059,733,058
+ Cotec Asia		29,178,135,779
+ Cotec anpha	4,635,882,293	
+ Cotecindustry	88,000,000	88,000,000
+ Cotec Ánh Dương	13,284,160,000	14,280,000,000
+ Lợi nhuận chia cổ tức	2,888,785,000	2,434,705,000
+ Phú xuân 1	3,227,458,707	2,081,807,707
+ Ông Đào Đức Nghĩa		2,500,000,000
+ Ông Huỳnh Kim Thông		5,480,234,000
+ Phải trả khác	1,872,753,058	1,016,850,572

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

		Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Vay dài hạn	(*)	194,771,935,086	58,305,000,000
- Nợ dài hạn		-	-
Cộng		194,771,935,086	58,305,000,000

(*) Các khoản vay dài hạn bao gồm:

Số HĐ vay	Bên cho vay	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Số dư nợ gốc
61/09/HĐTH-VAB	Ngân hàng Việt Á	10.5%	02/03/2014	57,500,000,000
1294/2010/HĐ	Ngân hàng BIDV	14%/năm	26/10/2013	690,000,000
Trái phiếu chuyển đổi	Ngân hàng An Bình	12%/năm	01/07/2012	86,581,935,086
01/2011/VVF-CLG/BON	Cty Vinaconex-Viettel	20%/năm	08/06/2014	50,000,000,000
Cộng				194,771,935,086

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

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	508,251,490	955,535,524
Cộng	508,251,490	955,535,524

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

CHỈ TIÊU	VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ XDCB
Số dư đầu kỳ	100,000,000,000	27,313,228,043	
Tăng vốn trong kỳ	-		
Lãi trong kỳ		25,039,364,379	
Tăng khác		11,596,590,699	
Giảm vốn trong kỳ		23,657,973,080	
Lỗ trong kỳ			
Giảm khác		5,614,516,205	
Số dư cuối kỳ	100,000,000,000	34,676,693,836	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

20. TRÍCH LẬP CÁC QUỸ

CHỈ TIÊU	SỐ DƯ 01/01/2011	TRÍCH LẬP 2011	SỐ DƯ 30/09/2011
Quỹ đầu tư phát triển	1,824,077,459	1,914,493,270	3,738,570,729
Quỹ dự phòng tài chính	1,366,024,936	1,914,493,270	3,280,518,206
Quỹ khen thưởng, phúc l	110,522,348	3,828,986,540	2,350,146,615
Quỹ khác thuộc vốn chủ			
CỘNG	3,300,624,743	7,657,973,080	9,369,235,550

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

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế đến 30/09/2011	Lũy kế đến 30/09/2010
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	26,317,996,367	41,428,780,785
- Doanh thu kinh doanh dịch vụ bất động sản	34,753,381,314	62,691,930,849
- Doanh thu xây dựng	112,929,572,000	4,800,000,000
- Doanh thu hoạt động khác	2,973,292,075	3,971,229,472
Cộng	176,974,241,756	112,891,941,106

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ

- Chiết khấu
- Giảm giá hàng bán

Cộng

	-	-
--	---	---

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

	Lũy kế đến 30/09/2011	Lũy kế đến 30/09/2010
- Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	26,317,996,367	41,428,780,785
- Doanh thu thuần kinh doanh dịch vụ bất động sản	34,753,381,314	62,691,930,849
- Doanh thu thuần xây dựng	112,929,572,000	4,800,000,000
- Doanh thu hoạt động khác	2,973,292,075	3,971,229,472
Cộng	176,974,241,756	112,891,941,106

4. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Lũy kế đến 30/09/2011	Lũy kế đến 30/09/2010
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	22,966,257,004	38,981,082,130
- Giá vốn kinh doanh dịch vụ bất động sản	7,285,582,607	368,550,000
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	85,999,080,000	
- Giá vốn của hoạt động khác	361,237,881	
Cộng	116,612,157,492	39,349,632,130

5. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến 30/09/2011	Lũy kế đến 30/09/2010
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,124,578,735	7,957,053,334
- Cổ tức lợi nhuận được chia		
- Đầu tư chứng khoán	6,270,000,000	30,048,728,263
- Hoạt động tài chính khác		
Cộng	8,394,578,735	38,005,781,597

6. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến 30/09/2011	Lũy kế đến 30/09/2010
- Lãi vay vốn lưu động	1,135,869,273	309,911,541
- Lãi vay vốn trung hạn	137,519,232	10,015,062,237
- Lãi vay dài hạn	2,375,862,700	17,672,991
- Lãi trái phiếu	13,155,555,954	
- Chi phí tài chính khác	287,035,352	25,032,000
Cộng	17,091,842,511	10,367,678,769

7. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Lũy kế đến 30/09/2011	Lũy kế đến 30/09/2010
- Dịch vụ Quản lý bán hàng	3,064,770,346	
- Quảng cáo	2,327,206,187	2,618,960,590
- Chi phí lương	1,679,155,784	
- Khác	264,592,092	133,197,000
Cộng	7,335,724,409	2,752,157,590

8. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Lũy kế đến 30/09/2011	Lũy kế đến 30/09/2010
- Lương quản lý	5,661,325,918	7,926,511,895
- Khấu hao máy móc thiết bị	1,598,029,025	750,456,662
- Chi phí vật dụng văn phòng	599,536,325	695,929,477
- Công tác phí	530,455,422	1,371,424,129
- Điện thoại	68,062,484	69,354,326
- Điện nước	860,416,568	464,514,668
- Tiếp khách, hội nghị	951,802,625	1,387,781,317
- Chi phí xe	568,138,595	512,606,354
- Phí thuê nhà	540,142,293	1,516,030,902
- Dịch vụ bảo vệ	283,685,000	
- Chi phí tuyển dụng, đào tạo	93,185,523	84,273,492
- Phát triển thương hiệu	474,656,583	877,257,039
- Lợi thế Thương mại	-	5,555,414,976
- Chi phí khác	1,763,413,236	1,775,199,172
Cộng	13,992,849,597	22,986,754,409

9. THU NHẬP KHÁC

	Lũy kế đến 30/09/2011	Lũy kế đến 30/09/2010
- Phí bảo dưỡng, chuyển tên		165,700,000
- Thanh lý tài sản		
- Lãi do chậm tiến độ		
- Thu nhập khác	74,147	20,165,086
Cộng	524,868,222	185,865,086

10. CHI PHÍ KHÁC

- Thanh lý tài sản
- Chi phí khác

Cộng

90,394,136

431,593,646

90,394,136

431,593,646

11. LÃI LỖ TỪ CÔNG TY LIÊN KẾT

-

12. LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ TNDN

30,770,720,568

75,195,771,245

13. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lũy kế đến

Lũy kế đến

30/09/2011

30/09/2010

- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN

25,039,364,379

54,972,009,545

- Lợi ích cổ đông thiểu số

32,979,738

7,726,137

- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cp phổ thông

25,006,384,641

54,964,283,408

- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong

10,000,000

10,000,000

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

2,501

5,496

VII. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP KTXD & VLXI	Công ty mẹ	Cần trừ công nợ khoản phải thu Cotec SG	3,968,264,574
		Chi hộ	411,803,820
		Chi trả công nợ	5,100,000,000
		T/t tiền mua cp Asia	29,970,000,000
		Thu tiền tư vấn	1,460,000,000
		Thu tiền thuê vp	900,000,000
		Chi cho vay	115,920,000,000
		Thu nợ vay	11,500,000,000
		Nhận chuyển nhượng CP XM Bửu Long	1,875,000,000
		Chuyển nhượng CP XM Bửu Long	12,690,000,000
		DT cho thuê vp năm 2011	1,624,964,396
		Lãi ứng trước hợp đồng tổng thầu	2,381,808,361
Công ty CP DL & ĐT XD Châu Á	Công ty liên kết	Phí môi giới	33,573,955,153
		Thi công dự án	124,222,529,200
		Phí QLDA	4,017,747,525
		Thu hộ	711,358,261
		Chi hộ	517,783,957
		Thu tiền hợp đồng tổng thầu	76,560,000,000
		Thu tiền hợp đồng môi giới	17,350,000,000
		Thu tiền hợp đồng QLDA	2,300,000,000
Công ty CP ĐT & SX Cotec Sài Gòn	Bên liên quan	Cần trừ công nợ khoản phải thu sang Cotec group	3,968,264,574
		Phải thu tiền điện	62,732,640
		Phí thuê VP	682,189,422
		Thanh toán tiền mua gỗ	1,000,000,000
		Trả trước tiền mua gạch	50,000,000
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Cotec Anpha	Bên liên quan	Phải thu lãi vay	315,729,166
		Phải thu tiền điện	70,928,680
		Phí thuê văn phòng	1,197,575,676
		Thi công Blue sapphire Resor	71,428,152,000
		Thi công xưởng gỗ	486,219,916
		Chi hộ	100,000,000
		Vay	10,000,000,000
		Trả tiền vay	5,364,117,707

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

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

*Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2011*

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

Các bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu, phải trả (VND)
Công ty CP KTXD & VLXI	Công ty mẹ	Hợp đồng vay CP Bửu Long ứng trước tiền thi công Lãi ứng trước thi công	111,125,097,150 12,690,000,000 17,783,592,869 244,646,849
Công ty CP DL & ĐT XD Châu Á	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ môi giới, tổng thầu và QLDA	69,251,678,325
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Cotec Anpha	Bên liên quan	Phải trả tiền vay Ứng trước hợp đồng thi công	4,635,882,293 56,914,371,916
Cty CP ĐT & PT Nhà Đất Cotec Miền Bắc	Bên liên quan	Vay ngắn hạn	(3,820,000,000)
Công ty CP ĐT & SX Cotec Sài Gòn	Bên liên quan	Đặt cọc mua nhà Phải thu tiền thuê vp Ứng trước tiền mua gỗ	(88,000,000) 932,050,001 1,000,000,000

Lập, ngày 30 tháng 09 năm 2011

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Thị Hoàng Anh

Vũ Quỳnh Hoa

