

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4 năm 2011



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ (31/12/2011)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2011)
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		479,226,541,185	169,065,920,333
I. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	110		689,675,426	1,085,526,389
1. Tiền	111		689,675,426	1,085,526,389
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	120		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	130		297,712,181,171	56,841,164,479
1. Phải thu của khách hàng	131		87,375,400,794	10,980,775,580
2. Trả trước cho người bán	132		92,745,672,858	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		117,591,107,519	10,965,723,208
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
IV. HÀNG TỒN KHO	140		85,746,791,374	91,845,029,271
1. Hàng tồn kho	141		85,746,791,374	91,845,029,271
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC	150		12,286,996,203	16,294,200,194
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,529,932,755	335,650,117
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,611,528,502	10,280,481,431
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		9,145,534,946	5,678,068,646
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		248,616,530,906	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		98,156,596,705	100,929,320,733
1. Tài sản cố định hữu hình	221		98,156,596,705	100,922,924,763
a. Nguyên giá	222		104,899,345,245	104,886,845,245
b. Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,742,748,540)	(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 31/12/2011*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ (31/12/2011)	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		-	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		(332,000,000)	(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		133,025,296,781	103,373,707,159
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		102,071,146,781	102,394,557,159
3. Đầu tư dài hạn khác	258		30,954,150,000	979,150,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	
V. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC	260		17,434,637,420	8,414,890,332
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		16,696,226,515	7,459,354,808
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		738,410,905	955,535,524
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	
V. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI			-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		727,843,072,091	381,783,838,557

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	SỐ CUỐI KỲ (31/12/2011)	SỐ ĐẦU KỲ (01/01/2011)
1	2	3	4	4
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		588,706,609,162	251,170,175,563
I. NỢ NGẮN HẠN	310		330,456,848,072	179,866,738,005
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		204,807,843,802	71,657,588,674
2. Phải trả cho người bán	312		19,210,544,294	11,648,315,013
3. Người mua trả tiền trước	313		11,453,221,103	4,058,090,307
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314		21,139,892,987	14,203,841,971
5. Phải trả công nhân viên	315		-	1,112,171,461
6. Chi phí phải trả	316		46,701,586,150	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		25,012,262,538	57,281,279,682
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2,131,497,198	110,522,348
II. NỢ DÀI HẠN	330		258,249,761,090	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		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		59,761,090	82,433,090
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	12,916,004,468
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		138,992,977,833	130,503,330,438
I. VỐN CHỦ SỞ HỮU	410		138,992,977,833	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		-	-
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	414		-	-
5. Chênh lệch tỷ giá	415		-	-
6. Quỹ đầu tư phát triển	417		3,738,570,729	1,824,077,459
7. Quỹ dự phòng tài chính	418		3,280,518,206	1,366,024,936
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
9. Lợi nhuận chưa phân phối	420		31,973,888,898	27,313,228,043
10. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. NGUỒN KINH PHÍ VÀ QUỸ KHÁC	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
B. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		143,485,096	110,332,556
TỔNG NGUỒN VỐN	430		727,843,072,091	381,783,838,557

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2011
PHẦN I - LÃI, LỖ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	QUÝ 4		LŨY KẾ	
			NĂM 2011	NĂM 2010	NĂM 2011	NĂM 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	80,216,160,070	2,889,880,000	257,313,152,166	115,672,533,812
2. Các khoản giảm trừ	02	24			-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	80,216,160,070	2,889,880,000	257,313,152,166	115,672,533,812
4. Giá vốn hàng bán	11	25	56,044,637,007	24,816,905,861	172,753,358,259	65,694,194,419
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24,171,523,063	(21,927,025,861)	84,559,793,907	49,978,339,393
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	16,666,493,128	2,530,008,418	25,061,071,863	40,535,162,085
7. Chi phí tài chính	22	26	31,806,117,778	2,852,835,149	48,897,960,289	13,220,513,918
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		12,213,560,382	2,852,835,149	29,018,367,541	13,195,481,918
8. Chi phí bán hàng	24		2,350,609,212	2,864,577,019	9,686,333,621	5,686,311,210
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2,896,783,321	854,051,809	16,915,819,498	28,282,993,094
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3,784,505,880	(25,968,481,420)	34,120,752,362	43,323,683,256
11. Thu nhập khác	31		32,316	11,448,075	524,900,538	454,652,656
12. Chi phí khác	32		50,016,404	6,600,000	140,410,540	443,493,646
13. Lợi nhuận khác	40		(49,984,088)	4,848,075	384,489,998	11,159,010
14. Lãi lỗ từ công ty liên kết			(1,667,942,511)	(5,556,019,434)	(9,608,750,230)	(1,857,067,970)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2,066,579,281	(31,519,652,779)	24,896,492,130	41,477,774,296
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	28	997,632,186	190,700,771	6,429,654,448	13,133,796,417
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(230,159,415)	(185,041,624)	69,174,512	(236,539,355)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,299,106,510	(31,525,311,926)	18,397,663,170	28,580,517,234
18.1. Lợi ích cổ đông thiểu số			10,505,358	(2,502,860)	43,485,096	11,695,779
18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			1,288,601,152	(31,522,809,066)	18,354,178,074	28,568,821,455
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		129	(3,152)	1,835	2,857

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Bá Tâm

Nguyễn Xuân Hà



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Hà

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2011

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2011	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2010
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24,896,492,130	41,477,774,296
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2,785,224,028	1,957,055,469
- Phân bổ lợi thế thương mại	03			-
- Các khoản dự phòng	04			
- Lãi lỗ chênh lệch tỉ giá hối đoái chưa thực hiện	05		-	-
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	06		(42,289,834,638)	10,437,686
- Chi phí lãi vay	07		46,767,449,686	13,195,481,918
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		32,159,331,206	56,640,749,369
- Tăng, giảm các khoản phải thu	11		(321,836,060,097)	28,535,931,465
- Tăng, giảm hàng tồn kho	12		6,690,038,325	(12,409,161,341)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	13		(46,337,282,154)	(37,680,283,148)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	14		(10,431,154,345)	(7,720,431,334)
- Tiền lãi vay đã trả	15		(21,690,779,275)	(13,195,481,918)
- Thuế TNDN đã nộp	16		(2,876,959,168)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	17		12,004,500	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18		(2,555,525,667)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(366,866,386,675)	14,171,323,093
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		-	(2,219,434,034)
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)	-
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		(29,600,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,012,651,430	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		9,078,651,430	(2,219,434,034)

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết Minh	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2011	LŨY KẾ ĐẾN 31/12/2010
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	24	-	78,600,000,000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp phát hành	32	26	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		489,119,365,069	73,078,121,959
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(147,561,880,787)	(163,309,637,443)
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		357,391,884,282	(11,631,515,484)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		(395,850,963)	320,373,575
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	28		
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	28	689,675,426	1,085,526,389

NGƯỜI LẬP BIỂU


Trần Bá Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Lê Thị Hoàng Anh

TỔNG GIÁM ĐỐC




Trịnh Xuân Hà

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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; sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

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

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 nhất. 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 phân 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	49,332,363	133,877,083
- Tiền gửi ngân hàng	640,343,063	951,649,306
- Tiền đang chuyển	-	-
Cộng	689,675,426	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	82,790,897,011	3,000,000,000
Cộng	82,790,897,011	3,000,000,000

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Trích trước doanh thu	6,624,571,026	-
- Phải thu khác	110,966,536,493	10,965,723,208
Trong đó:		
+ Phải thu các khoản chi hộ chưa thu tiền (*)	-	2,225,000,000
+ Phải thu khác	110,966,536,493	8,740,723,208
Cộng	117,591,107,519	10,965,723,208

(*) Phải thu các khoản chi hộ chưa thu tiền	-	2,225,000,000
+ Công ty CK VNDIRECT		2,225,000,000

(**) Phải thu khác	110,966,536,493	8,740,723,208
--------------------	-----------------	---------------

+ Cotec Anpha		3,979,884,185
+ Cotec Industry	8,746,820,891	3,968,264,574
+ Cotec Group	17,798,549,413	
+ Công ty CP Hapras VN	400,841,507	
+ Nguyễn Thị Thu Hà	14,453,340,000	
+ PVFC	63,612,360,000	
+ Trịnh Xuân Sơn	140,972,222	
+ Trần Hạnh	2,635,840,256	
+ Trả trước tiền thuê VP	1,065,964,251	116,470,881
+ Phải thu khác	2,111,847,953	676,103,568

	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 (*)	85,746,791,374	91,845,029,271
- Thành phẩm	-	-
- Hàng hóa	-	-
- Hàng gửi bán	-	-
- Hàng hoá bất động sản	-	-
Cộng	85,746,791,374	91,845,029,271
(*) Chi phí SXKD dở dang bao gồm	85,746,791,374	91,845,029,271
+ Dự án chung cư Bình Phú Quận 6	60,511,689,349	81,258,298,588
+ Dự án Phú Xuân 1	4,107,248,204	1,784,845,519
+ Dự án Blue Sapphire Resort	14,111,571,568	6,260,214,705
+ Dự án Blue Sapphire Long Hải Resort	246,480,000	
+ Công trình TTDN Q1 - Đội A.Cường	-	486,305,420
+ Công trình NM BGPN - Đội A.Duy	2,055,365,039	2,055,365,039
+ Xưởng gỗ Cotec	4,714,437,214	
6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC		
	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tạm ứng	8,745,469,181	5,524,602,881
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	400,065,765	153,465,765
Cộng	9,145,534,946	5,678,068,646

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

KHOẢN MỤC	NHÀ CỬA	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, TRUYỀN DẪN	THIẾT BỊ, DỤNG CỤ QUẢN LÝ	TSCĐ HỮU HÌNH KHÁC	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ TSCĐ HỮU HÌNH						
Số dư đầu năm	100,000,000,000		3,681,763,977	1,205,081,268		104,886,845,245
Số tăng trong năm	-		-	12,500,000		12,500,000
- Mua sắm mới			-	12,500,000		12,500,000
- Đầu tư XD CB 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	1,217,581,268		104,899,345,245
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	1,630,434,780		1,241,819,076	1,091,666,626	-	3,963,920,482
Số tăng trong năm	2,173,913,040		463,898,700	141,016,318		2,778,828,058
- Khấu hao trong năm	2,173,913,040		463,898,700	141,016,318		2,778,828,058
- Tăng khác						-
Số giảm trong năm			-	-		-
- Chuyển sang công cụ, dụng cụ						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác				-		-
Số dư cuối năm	3,804,347,820		1,705,717,776	1,232,682,944	-	6,742,748,540
GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA TSCĐ						
Tại ngày đầu năm	98,369,565,220		2,473,278,234	80,081,309	-	100,922,924,763
Tại ngày cuối năm	96,195,652,180		1,976,046,201	(15,101,676)		98,156,596,705

8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

KHOẢN MỤC	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	BẢN QUYỀN, BẰNG PHÁT MINH	NHÃN HIỆU HÀNG HÓA	PHẦN MỀM VI TÍNH	TSCĐ VÔ HÌNH KHÁC	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ TSCĐ VÔ 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						-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm			300,000,000	25,604,030		325,604,030
Số tăng trong năm				6,395,970		6,395,970
Số giảm trong năm						-
Số dư cuối năm			300,000,000	32,000,000	-	332,000,000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI CỦA TSCĐ						
Tại ngày đầu năm			-	6,395,970		6,395,970
Tại ngày cuối năm			-	-		-

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-
Trong đó:		
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Cotec Sun	-	-
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Cotec Asia	-	-

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (*)		102,071,146,781	102,394,557,159
- Đầu tư trái phiếu		2,000,000	2,000,000
- Đầu tư cổ phiếu (**)		477,150,000	477,150,000
- Đầu tư dài hạn khác		30,475,000,000	500,000,000
Cộng		133,025,296,781	103,373,707,159
(*) Các khoản đầu tư vào công ty liên kết	%	Số cổ phần	Số tiền
+ Công ty CP DL & ĐTXD Châu Á	49%	588.000	102,071,146,781
Cộng			102,071,146,781

(**) 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 TNHH Kim Huỳnh	500,000,000
+ Công ty CP KTXD Công Nghiệp	29,600,000,000
+ Công ty Hằng Hà	375,000,000
+ Công ty Bửu Long	
Cộng	30,475,000,000

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Chi phí bán hàng	6,567,324,492	
- Chi phí tài chính	9,501,343,437	
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	627,558,586	
- Giá trị còn lại của công cụ, dụng cụ đã xuất dùng		
- Chi phí trả trước dài hạn khác		7,459,354,808
Cộng	16,696,226,515	7,459,354,808

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

		Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Vay ngắn hạn (*)		180,381,843,802	38,609,359,520
- Vay dài hạn đến hạn trả (**)		24,426,000,000	33,048,229,154
Cộng		204,807,843,802	71,657,588,674

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

	Số HĐ vay	Bên cho vay	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Số dư nợ gốc
(*)	623/2010/HĐ	Ngân hàng BIDV		Theo từng lần vay	76,561,843,802
	02/HĐVT	Cotec Land Miền Bắc		Theo từng lần vay	3,820,000,000
		Cty CP KTXD & VLXD		24/06/2012	80,000,000,000
		Cty CP KTXD Anpha		24/06/2012	20,000,000,000
(**)	1294/2010/HĐ	NH BIDV - CN Sài Gòn		Nợ đến hạn	115,000,000
	ngày 19/10/2010				
	FA319/07-CT	NH UOB		Nợ đến hạn	-
	61/09/HĐTH-VAB	Ngân hàng Việt Á		Nợ đến hạn	24,311,000,000

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

- Thuế giá trị gia tăng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Các loại thuế khác

Cộng

Cuối kỳ	Đầu kỳ
5,306,861,353	900,274,065
15,933,667,381	12,876,637,340
(78,467,609)	268,505,071
(22,168,138)	158,425,495
21,139,892,987	14,203,841,971

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Trong đó:

- Khu dân cư Phú Xuân 1
- Blue Shaphire Resort
- Chi phí lãi vay
- Chi phí thuê văn phòng
- Xưởng gỗ Cotec
- Chi phí phải trả khác

Cộng

Cuối kỳ	Đầu kỳ
15,591,479,712	15,591,479,712
4,766,532,411	2,472,182,170
19,666,666,664	904,166,667
782,100,000	737,100,000
5,824,807,363	
70,000,000	90,000,000
46,701,586,150	19,794,928,549

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn
- Phải trả khác

Cộng

Cuối kỳ	Đầu kỳ
-	
25,012,262,538	57,281,279,682
25,012,262,538	57,281,279,682

Các khoản phải trả khác bao gồm:

- + Cotec Asia
- + Cotec Anpha
- + Cotec Industry
- + Cotec Group
- + Cotec Ánh Dương
- + Thuế GTGT
- + Dự án Golden House
- + Lợi nhuận chia cổ tức
- + Ông Huỳnh Kim Thông
- + Phải trả cổ phần hóa
- + Phú Xuân 1

25,012,262,538	57,281,279,682
3,453,340,000	
5,969,948,054	
88,000,000	
	29,178,135,779
	14,280,000,000
161,401,395	704,899,242
87,800,000	87,800,000
2,600,305,000	2,434,705,000
	5,480,234,000
171,500,000	
4,256,551,825	2,081,807,707

**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 31/12/2011

+ Ông Đào Đức Nghĩa		2,500,000,000
+ Phùng Trọng Hưng	364,461,769	
+ Phạm Trịnh		
Phải trả khác	7,858,954,495	533,697,954

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Nợ dài hạn (*)		
- Vay dài hạn	258,190,000,000	58,305,000,000
Cộng	258,190,000,000	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
1	1294/2010/HĐ	Ngân hàng BIDV	14%/năm	26/10/2013	690,000,000
2	61/09/HĐTH-VAB	Ngân hàng Việt Á	10.5%/năm	02/03/2014	57,500,000,000
3		NH An Bình	22%/năm	27/06/2014	100,000,000,000
4		NH VP Bank			50,000,000,000
5	01/2011/VVF-CLG/BOND	Cty Vinaconex-Viettel	20%/năm	08/06/2014	50,000,000,000
Cộng					258,190,000,000

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

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	738,410,905	955,535,524
Cộng	738,410,905	955,535,524

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

Cộng

11/11/2012 10:00:00

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

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			
Tăng khác			
Giảm vốn trong kỳ			
Lỗ trong kỳ			
Giảm khác			
Số dư cuối kỳ	100,000,000,000	27,313,228,043	
Tăng vốn trong kỳ	-		
Lãi trong kỳ		18,397,663,170	
Tăng khác			
Giảm vốn trong kỳ			
Lỗ trong kỳ			
Giảm khác		13,737,002,315	
Số dư cuối kỳ	100,000,000,000	31,973,888,898	

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

- Sau khi kết thúc niên độ tài chính, Công ty tiến hành trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế trước khi chia cổ tức cho cổ đông. Tỷ lệ trích lập các Quỹ do HĐQT xem xét trình Đại hội đồng cổ đông thông qua:
Quỹ đầu tư phát triển: 5%, Quỹ dự phòng tài chính: 5%, Quỹ khen thưởng phúc lợi: 5%

CHỈ TIÊU	SỐ DƯ 01/01/2011	TRÍCH LẬP 2011	SỐ DƯ 31/12/2011
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 lợi	110,522,348	2,020,974,850	2,131,497,198
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
CỘNG	3,300,624,743	5,849,961,390	9,150,586,133

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

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

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế đến 31/12/2011	Lũy kế đến 31/12/2010
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	51,416,343,735	41,428,780,785
- Doanh thu kinh doanh dịch vụ bất động sản	32,694,660,457	33,794,396,382
- Doanh thu xây dựng	169,485,706,130	40,449,356,645
- Doanh thu hoạt động khác	3,716,441,844	
Cộng	257,313,152,166	115,672,533,812

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ

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

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

	Lũy kế đến 31/12/2011	Lũy kế đến 31/12/2010
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	51,416,343,735	41,428,780,785
- Doanh thu kinh doanh dịch vụ bất động sản	32,694,660,457	33,794,396,382
- Doanh thu xây dựng	169,485,706,130	40,449,356,645
- Doanh thu hoạt động khác	3,716,441,844	
Cộng	257,313,152,166	115,672,533,812

4. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Lũy kế đến 31/12/2011	Lũy kế đến 31/12/2010
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	30,807,066,301	38,996,345,847
- Giá vốn kinh doanh dịch vụ bất động sản	8,126,582,576	2,493,678,875
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	133,258,719,341	24,204,169,697
- Giá vốn hoạt động khác	560,990,041	
Cộng	172,753,358,259	65,694,194,419

5. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến 31/12/2011	Lũy kế đến 31/12/2010
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,010,130,435	10,478,708,752
- Lãi tiền cho vay	14,780,941,428	
- Lãi chuyển nhượng cổ phiếu	6,270,000,000	30,056,453,333
Cộng	25,061,071,863	40,535,162,085

6. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến 31/12/2011	Lũy kế đến 31/12/2010
- Lãi vay vốn ngắn hạn	1,635,765,962	
- Lãi vay vốn trung hạn		13,195,481,918

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011**

- Lãi vay dài hạn	19,465,017,060	
- Lãi phát hành trái phiếu	26,614,959,592	
Chi phí tài chính khác	1,182,217,675	25,032,000
Cộng	48,897,960,289	13,220,513,918

7. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Lũy kế đến 31/12/2011	Lũy kế đến 31/12/2010
- Lương khối KD	2,080,137,202	133,197,000
- Phí duy trì dv bán hàng DA BS Resort VT	245,980,185	-
- Quảng cáo	6,941,452,148	2,329,177,093
Lễ công bố D.A Resort VT		686,072,613
Phí môi giới dự án Resort VT		2,316,198,170
- Chi phí khác	418,764,086	221,666,334
Cộng	9,686,333,621	5,686,311,210

8. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Lũy kế đến 31/12/2011	Lũy kế đến 31/12/2010
- Lương quản lý	6,162,186,802	5,602,873,432
- Khấu hao máy móc thiết bị	2,047,887,911	139,979,413
- Chi phí vật dụng văn phòng	760,542,725	563,194,051
- Công tác phí	740,135,947	225,346,760
- Hoa tươi	88,963,822	
- Đồng phục	139,215,570	
- Điện thoại	89,543,007	
- Điện nước sinh hoạt	1,007,068,477	
- Chi phí lưu hành, sửa chữa, xăng xe	714,147,548	272,241,275
- Chi phí chuyển phát nhanh	41,328,348	
- Tiếp khách	521,624,841	289,921,513
- Tuyển dụng, đào tạo, huấn luyện	97,569,773	41,714,501
- Phí chuyển tiền NH	80,302,335	
- Phí thuê nhà	595,142,293	1,432,030,902
- Phí dv bảo vệ, thuê bãi gửi xe	411,525,000	
- Chi phí sách, báo	71,625,293	
- Chi phí mực in, VPP	189,454,052	47,300,454
- Chi phí sửa chữa VP	114,607,345	215,510,369
- Hội nghị	529,483,909	
- Phí kiểm toán	310,000,000	283,500,000
- Sửa chữa tài sản VP	284,508,146	
- Quảng cáo	642,156,656	
- Chi phí in ấn	23,843,500	
- Phí thuê tư vấn	44,999,996	
- Chi phí không hoá đơn	552,420,069	

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

- Chi phí khác	655,536,133	19,169,380,424
Cộng	16,915,819,498	28,282,993,094
9. THU NHẬP KHÁC	Lũy kế đến 31/12/2011	Lũy kế đến 31/12/2010
- Phí bảo dưỡng		165,704,723
- Thu nhập do khách hàng huỷ hợp đồng mua căn hộ	524,794,076	
- Thu nhập khác	106,462	288,947,933
Cộng	524,900,538	454,652,656
10. CHI PHÍ KHÁC	Lũy kế đến 31/12/2011	Lũy kế đến 31/12/2010
- Bồi thường cọc D.A Hưng Phước		190,000,000
- Tiền án phí	16,326,767	
- Chi phí khác	124,083,773	253,493,646
Cộng	140,410,540	443,493,646
11. LÃI LỖ TỪ CÔNG TY LIÊN KẾT	-	-
12. LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ TNDN		
13. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	Lũy kế đến 31/12/2011	Lũy kế đến 31/12/2010
- Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	18,354,178,074	28,568,821,455
- Lợi ích cổ đông thiểu số	43,485,096	
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cp phổ thông	18,354,178,074	28,568,821,455
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10,000,000	10,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1,835	2,857

VII.THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VNĐ)
Công ty CP Kỹ thuật Xây và Vật Liệu Xây Dựng Cotec	Công ty mẹ	Cần trừ công nợ khoản phải thu Cotec SG	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 I	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	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 chuy	4,800,000,000
		Lãi cho Cotec Group vay	9,787,429,497
		Cần trừ công nợ theo số 13-09/KH2011-	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	25,483,479,828
Công ty CP DL & ĐT XD 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
		Cần trừ công nợ theo BB cần trừ 02-2011/BBTTCTCN	14,453,340,000
		Cần trừ theo BB cần trừ C 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 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	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	1,355,000,000
		Thi công xưởng gỗ Cotec	7,537,986,000
Công ty CP KTXD 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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

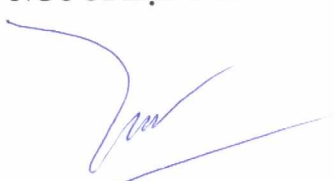
TT phí thi công XD DA E	83,150,000,000
TT phí thi công xưởng gỗ	486,219,916
Phải thu lãi ứng trước tiền thi công BSR	5,938,406,858
Phải trả lãi vay	996,672,222
Chi hộ	100,000,000
Vay	16,050,000,000
Trả tiền vay	620,000,000
Thu tiền vay	3,000,000,000
Phải trả lãi trái phiếu chủ	1,200,000,000

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

Các bên liên quan	Mối liên hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu, (phải trả) (VND)
Công ty CP Kỹ thuật Xây và Vật Liệu Xây dựng Cotec	Công ty mẹ	Cho vay	82,790,897,011
		CP Bửu Long	12,690,000,000
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty con	Cho vay	70,349,980,368
	Công ty con	Phải thu khác	4,367,347,547
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kế	Vay ngắn hạn	(3,820,000,000)
Công ty CP DL & ĐT XD Châu Á	Công ty liên kế	Phải thu phí thi công XD	52,571,374,696
		Phải thu phí môi giới	11,084,603,097
		Phải thu phí quản lý & tư	2,703,017,451
		Phải thu khác	5,000,000
Công ty CP ĐT & SX Cotec Sài Gòn	Bên liên quan	Đặt cọc mua nhà	(88,000,000)
		Phải thu tiền thi công xưở	7,537,986,000
		Phải thu tiền thuê VP	1,208,834,891
		và thu khác	
		TT trước tiền mua gỗ	1,270,000,000
Công ty CP KTXD Anpha	Bên liên quan	Ứng trước tiền nội thất	529,316,144
		Phải trả tiền theo HĐ vay	(15,430,000,000)
		Phải thu tiền cho thuê VP	9,386,908,804
		lãi vay và thu khác	
		Thi công XD	54,602,156,445

Tp.HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2011

NGƯỜI LẬP BIỂU


Trần Bá Tâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Lê Thị Hoàng Anh

TỔNG GIÁM ĐỐC




Trần Xuân Hà