SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
TP. HỒ CHÍ MINH
ĐẾN Số: 15636
Giờ ..... Ngày 5 tháng 5 năm 11

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC

MỤC LỤC

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG 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 31/12/2010	06 - 10
	- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của niên độ hiện tại kết thúc vào ngày 31/12/2010	11
	- Lưu chuyển tiền tệ của niên độ hiện tại kết thúc vào ngày 31/12/2010	12 - 13
	- Thuyết minh báo cáo tài chính của niên độ hiện tại kết thúc vào ngày 31/12/2010	14 - 30

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 2010.

1. Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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

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

2. Thành viên Ban Tổng Giám Đốc và Ban Kiểm Soát

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	
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 Ngọc Hưng	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 18/02/2011

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

1. Bà Phạm Thị Huyền	Trưởng ban
2. Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên
3. Ông Phạm Mạnh Hùng	Thành viên

3. Trụ sở hoạt động

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

4. Đặc điểm và tình hình hoạt động

- Hình thức hoạt động: cổ phần niêm yết.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh: Đầu tư kinh doanh nhà; môi giới, tư vấn bất động sản; khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng (không khai thác, sản xuất tại trụ sở). Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính); thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp; thi công xây dựng các công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, đường dây, trạm biến áp; thi công, gia công lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh, thiết bị công nghiệp; xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp; các công trình giao thông (đường bộ và đường thủy); công trình thủy lợi; sản xuất, mua bán thiết bị ngành xây dựng, kết cấu thép tiền chế (không sản xuất tại trụ sở); mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ; kinh doanh du lịch lữ hành nội địa; kinh doanh khách sạn, khu nghỉ dưỡng (không kinh doanh tại trụ sở); kinh doanh bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ

quản lý bất động sản; quảng cáo; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

- Tài khoản Ngân hàng :

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

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

a. Tổng thu nhập	:	116,102,225,240
b. Các khoản giảm trừ	:	-
c. Tổng chi phí và giá vốn	:	65,040,520,588
d. Lãi (lỗ) trước thuế (a-b-c)	:	51,061,704,652
e. Thuế TNDN	:	12,771,839,249
g. Lãi sau thuế (d-e)	:	38,289,865,403

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 31/12/2010.

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 31/12/2010 đến thời điểm lập báo cáo này có thể dẫn đến sự hiểu nhầm về các số liệu trình bày trong các báo cáo tài chính của công ty.

6.3. Các nghiệp vụ trọng yếu và bất thường.

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

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

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

7. Kiểm toán

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

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 31/12/2010.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc

Tổng Giám Đốc

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

TRỊNH XUÂN HÀ

Ngày 29 tháng 04 năm 2011

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: 09011/TDK - KT

Ngày 29 tháng 04 năm 2011

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

Kính gởi : **CÁC THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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 2010 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, được trình bày từ trang 6 đến trang 30 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 Tổng 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 của Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng với giá 110 tỷ nhưng chưa hoàn thành thủ tục chuyển quyền sở hữu.

Trụ sở chính : Số 23/61, 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 của Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á có giá trị ghi sổ là 111.536.964.981 đồng (mệnh giá là 5.880.000.000 đồng). Nhưng trong năm, cổ phiếu này không phát sinh giao dịch nên công ty không có cơ sở trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

Ý kiến kiểm toán

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

NGUYỄN CÔNG THIỆN

Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số 0221/KTV

NGUYỄN VĂN DỤNG

Phó Tổng Giám Đốc, kiêm Giám Đốc Chi Nhánh Miền Nam

Chứng chỉ KTV số 0346/KTV

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm Toán & Tư Vấn Thăng Long - T.D.K

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**63,172,193,269**	**16,776,255,831**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**998,791,924**	**748,872,321**
1 Tiền	111		998,791,924	748,872,321
2 Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	3,000,000,000	
1 Đầu tư ngắn hạn	121		3,000,000,000	
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	V.3	35,395,140,779	11,259,291,333
1 Phải thu của khách hàng	131		10,980,775,580	5,346,929,034
2 Trả trước cho người bán	132		13,745,760,382	786,042,863
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5 Các khoản phải thu khác	135		10,668,604,817	5,126,319,436
6 Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.4	**10,586,730,683**	**3,746,496,275**
1 Hàng tồn kho	141		10,586,730,683	3,746,496,275
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		13,191,529,883	1,021,595,902
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	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	5,381,568,646	1,021,595,902
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**310,587,535,456**	**234,131,103,445**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**			
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2 Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3 Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4 Phải thu dài hạn khác	218			
5 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	**220**		**100,929,320,733**	**677,379,854**
1 TSCĐ hữu hình	**221**	V.7	**100,922,924,763**	**664,579,850**
- Nguyên giá	222		104,886,845,245	2,685,304,392
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,963,920,482)	(2,020,724,542)
2 TSCĐ thuê tài chính	**224**			
- Nguyên giá	225			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
1	2	3	4	5
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3 TSCĐ vô hình	**227**	V.8	**6,395,970**	**12,800,004**
- Nguyên giá	228		332,000,000	332,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(325,604,030)	(319,199,996)
4 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**230**			
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	**202,198,859,915**	**233,379,150,000**
1 Đầu tư vào công ty con	251		5,900,000,000	122,900,000,000
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		113,536,964,981	
3 Đầu tư dài hạn khác	258		82,761,894,934	110,479,150,000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259			
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**7,459,354,808**	**74,573,591**
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	7,459,354,808	74,573,591
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3 Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		373,759,728,725	250,907,359,276

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
1	2	3	4	5
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**232,279,760,927**	**217,757,256,881**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**173,892,327,837**	**107,533,622,249**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	71,657,588,674	
2. Phải trả cho người bán	312	V.12	11,536,096,013	8,382,736,218
3. Người mua trả tiền trước	313	V.12	4,058,090,307	4,734,956,534
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	13,841,884,803	8,153,802,552
5. Phải trả công nhân viên	315	V.14	1,112,171,461	356,719,501
6. Chi phí phải trả	316	V.15	19,774,928,549	17,251,833,416
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16	51,801,045,682	67,144,263,407
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		110,522,348	1,509,310,621
II. Nợ dài hạn	**330**		**58,387,433,090**	**110,223,634,632**
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	58,305,000,000	110,194,104,158
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.17	82,433,090	29,530,474
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**		**141,479,967,798**	**33,150,102,395**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.19	**141,479,967,798**	**33,150,102,395**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100,000,000,000	21,400,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Vốn khác của chủ 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		1,824,077,459	1,824,077,459
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1,366,024,936	1,366,024,936
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
1	2	3	4	5
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		38,289,865,403	8,560,000,000
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**		**373,759,728,725**	**250,907,359,276**

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

Ngày 29 tháng 04 năm 2011

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
VŨ QUỲNH HOA	TRỊNH XUÂN HÀ

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
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 29 tháng 04 năm 2011

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
VŨ QUỲNH HOA	TRỊNH XUÂN HÀ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2010

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	NĂM 2010	NĂM 2009
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	**01**	VI.20	**74,999,353,455**	**26,050,101,022**
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	**74,999,353,455**	**26,050,101,022**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.22	**26,697,848,572**	**14,543,088,298**
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp DV (20=10-11)	**20**		**48,301,504,883**	**11,507,012,724**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	VI.23	**40,648,219,129**	**14,943,215,540**
7. Chi phí tài chính	**22**	VI.24	**13,220,513,918**	**11,950,838,058**
- Trong đó: lãi vay phải trả	*23*		*13,195,481,918*	*11,605,838,058*
8. Chi phí bán hàng	**24**		**5,686,311,210**	**505,776,600**
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**25**		**18,997,653,242**	**5,300,978,269**
10 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		51,045,245,642	8,692,635,337
11 Thu nhập khác	31		454,652,656	3,466,290,783
12 Chi phí khác	**32**		**438,193,646**	**1,501,400,333**
13 Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**16,459,010**	**1,964,890,450**
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**51,061,704,652**	**10,657,525,787**
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	V.25	**12,771,839,249**	**1,283,574,044**
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**			
17 Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	**60**		**38,289,865,403**	**9,373,951,743**
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**38,290**	**4,380**

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

Ngày 29 tháng 04 năm 2011

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
VŨ QUỲNH HOA	TRỊNH XUÂN HÀ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp gián tiếp)

Năm 2010

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	NĂM 2010	NĂM 2009
1	2	3	4	5
I- Lưu chuyển tiền từ hoạt động sản xuất, kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**51,061,704,652**	**10,657,525,787**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		1,957,055,469	723,337,091
- Các khoản dự phòng	03		-	(2,494,615,273)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		10,437,686	(14,943,215,540)
- Chi phí lãi vay	06		13,195,481,918	11,605,838,058
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**66,224,679,725**	**5,548,870,123**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(35,970,133,310)	67,212,147,114
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6,840,234,408)	5,976,625,453
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(2,443,057,398)	47,722,639,666
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(7,720,431,334)	603,636,179
- Tiền lãi vay đã trả	13		(13,195,481,918)	(10,611,254,725)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(527,061,694)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(443,262,783)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**55,341,357**	**115,482,339,333**
II- Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2,219,434,034)	(24,444,546)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	225,376,623
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3,000,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	120,238,586,648
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(242,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	14,943,215,540
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(5,219,434,034)**	**(106,617,265,735)**
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	-
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)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Phương pháp gián tiếp)

Năm 2010

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	NĂM 2010	NĂM 2009
1	2	3	4	5
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		5,949,663,733	114,950,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(20,261,408,289)	(123,067,520,838)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(200,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**5,414,012,280**	**(8,317,520,838)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		**249,919,603**	**547,552,760**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**748,872,321**	**201,319,561.00**
Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ (70 = 50+60+61	**70**		**998,791,924**	**748,872,321**

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

Ngày 29 tháng 04 năm 2011

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
VŨ QUỲNH HOA	TRỊNH XUÂN HÀ

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần niêm yết.

Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec được 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.

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 Huỳn	Xây dựng, sản xuất, thương mại	6.000.000.000	98.30%

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

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

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

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

1. Kỳ kế toán: bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến 31 tháng 12 hàng năm.

2. Ngôn ngữ sử dụng trong ghi chép kế toán: tiếng Việt Nam.

3. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Sử dụng đồng tiền Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ/BTC ngày 20/03/2006 và thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính Việt Nam.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán:

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

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện theo nguyên giá trừ dự phòng nợ khó đòi. Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1(một) năm hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1(một) năm hoặc trên một chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá Hàng tồn kho và đảm bảo giá trị được ghi nhận là giá thấp hơn giữa gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.
Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.
Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.
Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

5. Phương pháp kế toán tài sản cố định

- Tài sản cố định hữu hình

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

- Khấu hao

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:

	31/12/2010		*01/01/2010*
Tiền mặt bằng Tiền Việt Nam	133,877,083		233,747,560
Tiền gởi Ngân hàng bằng đồng Việt Nam	864,914,841	(i)	515,124,761
Cộng	**998,791,924**		**748,872,321**

(i) Các tài khoản ngân hàng

Ngân hàng Phát Triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long	
+ TK số 000140106	3,652,289
Ngân hàng TMCP Việt Á	
TK số 3008000001169000	682,819
TK số 0201000083029000	46,042,885
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	815,068
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	
TK số 102010000154718	2,014,288
Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển	
TK số 14010000827777	592,587,182
TK số 31010000177879	5,450,385
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	
TK số 114.20177880.01.1	2,769,425
Ngân hàng TMCP Tiền Phong	

TK số 22222222001	2,687,765
Ngân hàng TMCP Phương Đông	
TK số 0065100000439004	205,343,305
Ngân hàng Á Châu	1,000,000
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	
TK số 608704060019566	1,869,330
Tổng	864,914,741

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:

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

3. Các khoản phải thu ngắn hạn:

a. Phải thu thương mại :

	31/12/2010		*01/01/2010*
Trả trước cho người bán	13,745,760,382	(i)	786,042,863
Phải thu của khách hàng	10,980,775,580	(ii)	5,346,929,034
Cộng	**24,726,535,962**		**6,132,971,897**

(i) Trả trước cho người bán

Công ty TNHH Purple Ink Vn	380,706,797
Công ty TNHH Gốm Sứ Việt	153,449,583
CN Côngty TNHH Nguyên Liệu Gỗ Sài Gòn	98,328,600
Cơ Sở Sản Xuất Đồ Gỗ Đức Hòa	80,000,000
Công ty CP Chứng Khoán Eurocapital	45,000,000
Công ty CP Đầu Tư PSP Việt Nam	6,000,000,000
Công ty CP ĐT Xây Dựng Uy Nam (Unicons)	596,379,646
Công ty CP Quảng Cáo-Truyền Thông Đại D ương Xa	47,340,000
Công ty CP Thiết Kế Quảng Cáo Pháo Hoa	11,956,890
Công ty CP Thương Mại Thế Giới Xanh	181,969,010
Công ty Điện Lực Tân Thuận	80,749,231
Công ty Life Master	3,268,739,115
Công ty TNHH Cây Xanh Đô Thị	24,755,700
Công ty TNHH Gam	31,350,000
Công ty TNHH Liên Doanh Lữ Hành Quốc Tế Ho à Bì	129,310,015
Công ty TNHH Ô Tô Ngôi Sao VN	97,500,000
Công ty TNHH SX-TM & DV Ý Mỹ	20,000,000
Công ty TNHH TM-SX Hoàn Thiện II	40,000,000
Công ty TNHH TM-XD Đá Hoa Cương Thanh Vân	20,900,000
Công ty TNHH Xây Dựng Nhật Huy	158,664,000
Công ty CP Đá Ốp Lát Thành Công	54,175,000

Công ty CP KTXD Anpha	33,510,000
Công ty Gạch Ngói Đồng Nai	143,500,863
Công ty Liên Doanh Artdesco	466,000,000
Công ty TNHH Anh Túc Vàng	226,498,437
Công ty TNHH Hoàng Gia Nam Việt	50,000,000
Công ty TNHH SX-TM-DV AV	425,000,000
Công ty TNHH TM Bảo Trường An	50,000,000
Công ty TNHH TM DV XNK Tiến Hưng	150,590,000
Công ty TNHH TM-DV Quảng Cáo Ben	10,000,000
Công ty TNHH TVXD Địa Ốc Văn Trường	41,200,000
Công ty TNHH Việt Âu Á	6,500,000
Công ty TNHH XD-TM Gia Vinh	100,000,000
Điện Lực Phú Thọ	2,838,495
Hội Trường Thống Nhất	18,560,000
Swiss-Bellhotel International Limited	390,000,000
Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam	15,000,000
Vũ Việt Hùng	95,289,000
Tổng	**13,745,760,382**

(ii) Phải thu của khách hàng

Công ty CP Du Lịch & Đầu Tư XD Châu Á	3,841,020,751
Dự án KDC Phú Xuân	1,175,498,519
Dự án KDC Gia Phú	5,674,455,601
Dự án Khang Phú	289,800,709
Tổng	**10,980,775,580**

b. Các khoản phải thu ngắn hạn khác :

	31/12/2010		*01/01/2010*
Phải thu khác	10,552,133,937	(i)	4,941,664,900
Phải trả, phải nộp khác	116,470,880		184,654,536
Cộng	**10,668,604,817**		**5,126,319,436**

(i) Phải thu khác

Công ty CP Chứng Khoán Vndirect	2,225,000,000
Công ty CP Hapras Việt Nam	128,216,782
Công ty CP Truyền Thông Tập Trung Mặt Trời Vàng	24,368,750
Cty CP Cotec Industry	3,968,264,574
Cty CP KTXD Anpha	3,979,884,185
Thuế GTGT chưa kê khai	85,427,424
Trịnh Xuân Sơn - Mua Xe Civic Cotec Sun	140,972,222
Tổng	**10,552,133,937**

4. Hàng tồn kho:

	31/12/2010	01/01/2010
Chi phí SX, KD dở dang	10,586,730,683	3,746,496,275
Cộng	**10,586,730,683**	**3,746,496,275**

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

	31/12/2010	01/01/2010
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:

	31/12/2010	01/01/2010
Tạm ứng	5,228,102,881	1,086,717,683
Chi phí trả trước ngắn hạn	335,650,117	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	153,465,765	152,000,000
Cộng	**5,717,218,763**	**1,238,717,683**

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	-	-	*1,681,763,977*	*1,003,540,415*	-	***2,685,304,392***
- Mua trong năm	100,000,000,000	-	2,000,000,000	219,434,034	-	*102,219,434,034*
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	17,893,181	-	*17,893,181*
Số dư cuối năm	*100,000,000,000*	-	*3,681,763,977*	*1,205,081,268*	-	***104,886,845,245***
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	-	-	*1,181,263,417*	*839,461,125*	-	*2,020,724,542*
- Khấu hao trong năm	1,630,434,780	-	186,120,920	134,095,735	-	*1,950,651,435*
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	7,455,495	-	*7,455,495*
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	*1,630,434,780*	-	*1,367,384,337*	*966,101,365*	-	***3,963,920,482***
Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu năm	-	-	*500,500,560*	*164,079,290*	-	***664,579,850***
- Tại ngày cuối năm	*98,369,565,220*	-	*2,314,379,640*	*238,979,903*	-	***100,922,924,763***

Nhà cửa vật kiến trúc	
Tòa nhà văn phòng Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ Phường 12 Quận 4	100,000,000,000
Phương tiện vận tải	
Xe Lexus RX 450H	2,000,000,000
Thiết bị dụng cụ quản lý	
Laptop	11,017,273
Máy lạnh	19,247,274
Máy chiếu	22,513,636
Máy lạnh	12,063,615
Máy lạnh (2 cái)	17,893,181
Máy vi tính	11,754,055
Máy vi tính	10,550,000
Máy in	12,545,000
Laptop	12,090,000
Laptop	12,200,000
Máy vi tính	11,895,000
Các thiết bị khác	65,665,000
Tổng	**219,434,034**

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm	-	-	32,000,000	300,000,000	***332,000,000***
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	*32,000,000*	*300,000,000*	***332,000,000***
Giá trị hao mòn luỹ kế					-
Số dư đầu năm	-	-	*19,199,996*	*300,000,000*	***319,199,996***
- Khấu hao trong năm	-	-	6,404,034	-	6,404,034
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	*25,604,030*	*300,000,000*	***325,604,030***
Giá trị còn lại TSCĐ vô hình					-
- Tại ngày đầu năm	-	-	*12,800,004*	-	*12,800,004*
- Tại ngày cuối năm	-	-	*6,395,970*	-	*6,395,970*

9. *Đầu tư dài hạn khác:*

	31/12/2010		*01/01/2010*
Đầu tư vào công ty con	5,900,000,000	(i)	122,900,000,000
Vốn góp liên doanh, liên kết	113,536,964,981	(ii)	-
Đầu tư cổ phiếu	477,150,000	(iii)	477,150,000
Đầu tư trái phiếu	2,000,000		2,000,000
Đầu tư dài hạn khác	82,282,744,934	(iv)	110,000,000,000
Cộng	**202,198,859,915**		**233,379,150,000**

(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 Đ ất 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%**
Tổng	**113,536,964,981**	
(iii) Đầu tư 5.500 cổ phiếu Công ty CP Dược Trung Ương 25		
(iv) Đầu tư dài hạn khác bao gồm:		
Cho Công ty Kim Huỳnh vay	81,782,744,934	
Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Công Nghiệp	500,000,000	
Tổng	**82,282,744,934**	

10. *Chi phí trả trước dài hạn:*

	31/12/2010	*01/01/2010*
Chi phí trả trước dài hạn khác	7,459,354,808	74,573,591
Cộng	**7,459,354,808**	**74,573,591**

11. *Vay và nợ ngắn hạn:*

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

(i) Vay ngắn hạn

Vay ngân hàng Đầu tư và Phát Triển	34,789,359,520	(iii)
Vay Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	3,820,000,000	(iv)
Tổng	**38,609,359,520**	

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

+ Hạn mức tín dụng là 88.000.000.000 đồng
+ Thời hạn vay 12 tháng
+ Lãi suất được xác định theo từng khế ước vay cụ thể.

+ Tài sản đảm bảo là tòa nhà văn phòng Cotec tại số 14 Nguyễn Trường Tộ phường 12, Quận 4, TP.HCM

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

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

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

12. Phải trả thương mại:

	31/12/2010		*01/01/2010*
Phải trả cho nhà cung cấp	11,536,096,013	(i)	8,382,736,218
Người mua trả tiền trước	4,058,090,307	(ii)	4,734,956,534
Cộng	**15,594,186,320**		**13,117,692,752**

(i) Phải trả cho nhà cung cấp

Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	351,780,000
Công ty CP TM-DV An Biên	214,088,997
Công ty CP DV-BV Vương Minh	117,000,000
Công ty TNHH DV-BV Visit	58,443,000
CN Công ty TNHH Nhà Nước MTV Khảo Sát & Xây D	50,041,000
Cơ Sở Cây Kiểng Vũng Tàu Sinh Thái	68,879,000
Công ty CP Nhà Hàng Nam Bắc	94,237,940
Công ty CP Archipel	342,938,244
Công ty CP Mai Thành	62,240,000
Công ty CP Tài Việt (Vietstock)	358,050,000
Công ty Thiết Kế & Xây Dựng Trung Nam	7,636,111,250
Công ty TNHH DV Cao Đông	26,409,600
Công ty TNHH Khách Sạn Nhà Hát	205,535,647
Công ty TNHH Lê Và Anh Em	142,079,250
Công ty TNHH Mỹ Phúc	67,091,750
Công ty TNHH Quảng Cáo TT Minh Thành Phát	320,507,750
Công ty TNHH Savills Việt Nam - CN TPHCM	171,608,800
Công ty TNHH SX-XD & TM Mê Linh	87,799,200
Công ty TNHH Thương Mại & Dịch Vụ MVN	99,430,067
Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt	55,000,000
Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Địa Ốc Khang Gia	540,056,000
Công ty CP Kỹ Thuật Điện Việt Pháp	52,307,640
Công ty TNHH MTV SX-TM-XD Điện Tiến Phát	3,682,910
Công ty TNHH QC & Đầu Tư Việt Úc	300,000,000
Công ty TNHH TCKT & KT Nam Việt	5,000,000
Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng Điện Tam Mã	71,029,968

Công ty TNHH TMDV Thiên Hải Dương	34,748,000
Tổng	**11,536,096,013**

(ii) Người mua trả tiền trước

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

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

	31/12/2010	*01/01/2010*
Thuế giá trị gia tăng	900,274,065	4,602,709,171
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12,514,680,172	3,170,194,487
Thuế thu nhập cá nhân	268,505,071	222,473,399
Các loại Thuế khác	158,425,495	158,425,495
Cộng	**13,841,884,803**	**8,153,802,552**

14. Phải trả người lao động:

	31/12/2010	*01/01/2010*
Phải trả công nhân viên	1,112,171,461	356,719,501
Cộng	**1,112,171,461**	**356,719,501**

15. Chi phí phải trả:

	31/12/2010	*01/01/2010*
Chi phí lãi vay Ngân hàng Việt Á	904,166,667	994,583,333
Chi phí phải trả dự án Phú Xuân	15,591,479,712	15,975,050,083
Chi phí phải trả môi giới dự án Blue Sapphire Resort	2,472,182,170	
Chi phí phải trả thuê văn phòng	737,100,000	282,200,000
Chi phí phải trả khác	70,000,000	-
Cộng	**19,774,928,549**	**17,251,833,416**

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

	31/12/2010		*01/01/2010*
Kinh phí công đoàn	173,805,503		155,013,125
Bảo hiểm xã hội	17,754,730		24,954,590
Bảo hiểm y tế	29,986,391		20,404,506
Phải trả về cổ phần hóa	171,500,000		301,500,000
Các khoản phải trả phải nộp khác	51,407,999,058	(i)	27,018,620,902
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	110,522,348		1,509,310,621
Cộng	**51,801,045,682**		**27,520,493,123**

(i) Phải trả khác

Công ty CP Cotec Ánh Dương	14,280,000,000
Công ty CP KTXD & VLXD Cotec	29,178,135,779
Đào Đức Nghĩa	2,500,000,000
Huỳnh Thị Cúc	30,000,000
Lợi nhuận chia cổ tức	2,434,705,000
Thuế GTGT	704,899,242
Thuế TNCN Chuyển Nhượng CP	22,651,330
Phải trả Dự án Phú Xuân 1	2,081,807,707
Phải trả Dự án Golden House	87,800,000
Phải trả Dự án Hưng Phước 2	88,000,000
Tổng	**51,407,999,058**

17. Phải trả dài hạn khác:

	31/12/2010	*01/01/2010*
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	82,433,090	29,530,474
Cộng	**82,433,090**	**29,530,474**

18. Vay và nợ dài hạn:

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

(i) Vay dài hạn bao gồm:

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

(ii) Vay dài hạn ngân hàng TMCP Việt Á theo hợp đồng tín dụng số 61/09/HĐTH-VAB với thời hạn là 60 tháng, lãi suất 0.875%/tháng được đảm bảo bằng việc thế chấp 62 lô đất ở dự án Phú Xuân 1.
(iii) Vay dài hạn ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển theo hợp đồng tín dụng số 1294/2010/HĐ với thời hạn là 36 tháng, lãi suất 14%/năm và được đảm bảo bằng việc thế chấp

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	-	**1,355,379,872**	**1,355,379,873**		-	**2,710,759,745**
Tăng vốn trong năm trước	21,400,000,000					**21,400,000,000**
Lãi trong năm trước					9,373,951,743	**9,373,951,743**
Tăng khác			2,010,034,219		-	**2,010,034,219**
Giảm vốn trong năm trước	-					-
Lỗ trong năm trước					-	-
Giảm khác		468,697,587	(1,999,389,156)		(813,951,743)	**(2,344,643,312)**
Số dư cuối năm trước	**21,400,000,000**	**1,824,077,459**	**1,366,024,936**		**8,560,000,000**	**33,150,102,395**
Số dư đầu năm nay	**21,400,000,000**	**1,824,077,459**	**1,366,024,936**		**8,560,000,000**	**33,150,102,395**
Tăng vốn trong năm nay	79,400,000,000					79,400,000,000
Lãi trong năm nay					38,289,865,403	38,289,865,403
Tăng khác			-		-	-
Giảm vốn trong năm nay	(800,000,000)					**(800,000,000)**
Lỗ trong năm nay					-	-
Giảm khác			-		(8,560,000,000)	**(8,560,000,000)**
Số dư cuối năm nay	**100,000,000,000**	**1,824,077,459**	**1,366,024,936**		**38,289,865,403**	**141,479,967,798**

Ghi chú: khoản giảm khác là khoản chia cổ tức bằng cổ phiếu

Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2008 tỷ lệ 10%	2,140,000,000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2009 tỷ lệ 30%	6,420,000,000
Tổng	**8,560,000,000**

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

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

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

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

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 2010	*Năm 2009*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74,999,353,455	26,050,101,022
Cộng	**74,999,353,455**	**26,050,101,022**

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

	Năm 2010	*Năm 2009*
Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	74,999,353,455	26,050,101,022
Cộng	**74,999,353,455**	**26,050,101,022**

22. *Giá vốn hàng bán:*

	Năm 2010	*Năm 2009*
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	26,697,848,572	14,543,088,298
Cộng	**26,697,848,572**	**14,543,088,298**

23. *Doanh thu hoạt động tài chính:*

	Năm 2010	*Năm 2009*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10,591,765,796	12,647,215,540
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu	30,056,453,333	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2,296,000,000
Cộng	**40,648,219,129**	**14,943,215,540**

24. *Chi phí tài chính:*

	Năm 2010	*Năm 2009*
Lãi tiền vay	13,195,481,918	11,605,838,058
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	25,032,000	345,000,000
Cộng	**13,220,513,918**	**11,950,838,058**

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

	Năm 2010	*Năm 2009*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12,771,839,249	1,283,574,044
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**12,771,839,249**	**1,283,574,044**

VII. THÔNG TIN KHÁC

Thông tin về các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng	Công ty mẹ	Nhận chuyển nhượng vốn góp vào Công ty CP Cotec Ánh Dương	10,500,000,000
		Nhận chuyển nhượng toán nhà văn phòng Cotec	50,000,000,000
		Doanh thu quản lý và tư vấn dự án Phú Gia	4,800,000,000
		Nhận chuyển nhượng cổ phiếu ngân hàng TMCP Việt Á	36,903,425,000
		Điều chỉnh bổ sung doanh thu do chi phí phát sinh Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng	10,176,413,352
		Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	5,472,000,000
		Nhận góp vốn bằng cấn trừ công nợ	314,243,164
		Nhận góp vốn bằng tiền	3,648,156,836
		Chia cổ tức 2008, 2009 bằng cổ phiếu	6,416,320,000
		Nhận nợ phải thu Công ty CP Cotec Ánh Dương	12,738,027,439
		Phí thuê văn phòng	1,787,649,300
		Phí môi giới	237,410,775
		Doanh thu cho thuê văn phòng	933,551,619
		Doanh thu môi giới	522,310,775
		Chi phí thi công	321,779,091
		Thu hộ	7,461,582,500
		Bù trừ công nợ chuyển nhượng cổ phiếu Công ty CP Cotec Ánh Dương	43,125,077,836
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty con	Lãi tiền vay	10,302,141,023
		Doanh thu môi giới	591,800,428
		Doanh thu cho thuê văn phòng	163,800,000
		Chi hộ	1,836,854,245
		Thu hộ tiền khách hàng mua chung cư Blue Sapphire Quận 6	21,678,514,762
		Bù trừ nợ vay	28,217,255,066
Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	Công ty liên kết	Doanh thu môi giới dự án Blue Sapphire Vũng Tàu	27,335,506,807
		Thi công dự án Blue Sapphire Vũng Tàu	25,414,378,182
		Cung cấp dịch vụ	5,434,978,463
		Thu hộ tiền khách hàng mua chung cư Blue Sapphire Vũng Tàu	72,838,732,000
		Chi hộ	1,109,531,539

Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết	Góp vốn	2,000,000,000
		Vay ngắn hạn	4,000,000,000
		Thu hộ tiền góp vốn	4,000,000,000
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê văn phòng	1,231,261,909
		Cho vay	3,000,000,000
		Lãi cho vay	191,749,999
		Thanh toán tiền thi công	3,033,510,000
Xây dựng Công Nghiệp	Bên liên quan	Đặt cọc mua nhà	88,000,000
		Doanh thu môi giới	918,228,090
		Hợp tác đầu tư	500,000,000
		Trả tiền mua vật tư	3,000,000,000
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Cotec Star	Bên liên quan	Bù trừ công nợ	843,741,591

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số dư
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng	Công ty mẹ	Thu hộ	29,178,135,779
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty con	Phải thu tiền vay	81,782,744,934
Công ty CP Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	3,841,020,750
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết	Phải vay ngắn hạn	(3,820,000,000)
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	Bên liên quan	Phải thu tiền cho thuê văn phòng và thu khác	3,979,884,185
		Phải thu tiền cho vay	3,000,000,000
		Ứng trước tiền thi công	33,510,000
Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng Công Nghiệp	Bên liên quan	Phải thu doanh thu môi giới và phải thu khác	3,968,264,574
		Đặc cọc mua nhà	(88,000,000)

Ngày 29 tháng 04 năm 2011

Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
VŨ QUỲNH HOA	TRỊNH XUÂN HÀ