

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG

MỤC LỤC

Trang

1. Báo cáo của Ban Giám đốc	01 - 04
2. Báo cáo kiểm toán	05 - 06
3. Báo cáo tài chính niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	
Bảng cân đối kế toán	07 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính	13 - 42



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng, tên tiếng anh là Technical Construction and Building Materials Joint Stock Company, tên viết tắt là Cotec JSC, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300361977 đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 25 tháng 10 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Một số nội dung chính trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hiện hành:

- Vốn điều lệ: 235.000.000.000 VND
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

Danh sách cổ đông sáng lập	Số cổ phần	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
1. Ông Đào Đức Nghĩa	10.398.940	103.989.400.000	44,25
2. Ông Đỗ Duy Xuyên	838.760	8.387.600.000	3,57
3. Ông Lê Dũng Cường	67.420	674.200.000	0,29
4. Ông Trịnh Xuân Hà	3.762.910	37.629.100.000	16,01
5. Và 65 cổ đông khác	5.983.490	59.834.900.000	25,46
Tổng cộng	21.051.520	210.515.200.000	89,58

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Đức Nghĩa, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngành nghề kinh doanh

Trồng lúa (không hoạt động tại trụ sở); Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây lấy củ có chất bột (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây mía (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây thuốc lá, thuốc lào (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây lấy sợi (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây có hạt chứa dầu (không hoạt động tại trụ sở); Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây hàng năm khác (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây ăn quả (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây lấy hạt chứa dầu (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây điều (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây hồ tiêu (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây cao su (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây gia vị, cây dược liệu (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây lâu năm khác (không hoạt động tại trụ sở); Trồng rừng và chăm sóc rừng (không hoạt động tại trụ sở); Khai thác thủy sản biển (không hoạt động tại trụ sở); Khai thác thủy sản nội địa (không hoạt động tại trụ sở); Sản xuất giống thủy sản (không hoạt động tại trụ sở);

Sản xuất, khai thác, mua bán vật liệu xây dựng, khoáng sản (không khai thác, sản xuất tại trụ sở). Sản xuất, mua bán thiết bị xây dựng, kết cấu thép tiền chế (không sản xuất tại trụ sở). Mua bán máy móc - thiết bị - dây chuyền công nghệ, phụ tùng thay thế ngành xây dựng. Chế biến khoáng sản (không hoạt động tại trụ sở).

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

2. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

Kinh doanh bất động sản. Môi giới bất động sản, định giá bất động sản; quảng cáo bất động sản; đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản. Tư vấn về quản lý bất động sản. Lập dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Quản lý dự án. Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kết cấu hạ tầng khu dân cư - khu công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng; đường dây tải điện, trạm biến thế, biến điện; công trình cơ điện lạnh, kỹ thuật điện lạnh; hệ thống cấp thoát nước và xử lý môi trường. San lấp mặt bằng. Trang trí nội ngoại thất công trình. Mua bán máy móc - thiết bị - dây chuyền công nghệ - phụ tùng thay thế ngành xây dựng. Mua bán, sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ (không sản xuất tại trụ sở).

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao; không kinh doanh khách sạn, ăn uống tại trụ sở). Kinh doanh lữ hành nội địa - quốc tế. Kinh doanh khu du lịch, vui chơi giải trí (không kinh doanh khu du lịch, vui chơi giải trí (không kinh doanh khu du lịch, khu vui chơi giải trí tại trụ sở)). Kinh doanh quảng cáo thương mại. Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý doanh nghiệp (trừ tư vấn tài chính - kế toán). Thiết kế đồ họa. In tài liệu không kinh doanh là tờ rơi, tờ gấp (bao gồm cả catalogue) có nội dung giới thiệu, hướng dẫn sử dụng hàng hóa, giới thiệu về doanh nghiệp và dịch vụ (không in tại trụ sở); Tổ chức hội chợ, triển lãm, hội thảo; Dịch vụ cung cấp thông tin thị trường;

Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp: xây dựng và hoàn thiện. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

3. Ban điều hành tại thời điểm kiểm toán

Họ và tên	Quốc tịch	Chức vụ
- Hội đồng quản trị:		
Ông Đào Đức Nghĩa	Việt Nam	Chủ tịch
Ông Trịnh Xuân Hà	Việt Nam	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Thanh	Việt Nam	Thành viên
Ông Đào Đức Cương	Việt Nam	Thành viên
Ông Phan Văn Ngoan	Việt Nam	Thành viên
- Ban Giám đốc:		
Ông Đào Đức Nghĩa	Việt Nam	Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Xuân Hà	Việt Nam	Giám Đốc Điều Hành
Ông Phan Văn Ngoan	Việt Nam	Giám Đốc Điều Hành
Ông Nguyễn Thế Thanh	Việt Nam	Giám Đốc Điều Hành

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

3. Ban điều hành tại thời điểm kiểm toán (tiếp theo)

- *Ban Kiểm soát:*

Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Việt Nam	Trưởng ban
Ông Phạm Mạnh Hùng	Việt Nam	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Cường	Việt Nam	Thành viên

- *Kế toán trưởng*

Bà Phạm Thị Huyền	Việt Nam
-------------------	----------

4. Sơ lược kết quả kinh doanh trong kỳ (Đơn vị tính: VND)

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng thu nhập	91.722.704.054	200.443.504.347
Tổng chi phí	90.288.470.917	177.572.180.531
Lợi nhuận sau thuế	1.434.233.137	22.871.323.816

5. Các thông tin cơ bản khác

Trước khi các báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng được lập, Ban Giám đốc đã tiến hành những bước cần thiết để đảm bảo rằng giá trị sổ sách của bất kỳ tài sản nào của Công ty đã được xác định phù hợp với thực tế hiện hữu của tài sản đó vào thời điểm kết thúc niên độ.

Ban Giám đốc nhận thấy ngoài các vấn đề nêu trên, không có bất kỳ sự kiện hay trường hợp bất thường nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc niên độ 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 Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

6. Kiểm toán viên độc lập

Công Ty Kiểm Toán AS (ASCO) là kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2013

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc

Tổng Giám đốc



ĐÀO ĐỨC NGHĨA

**AS AUDITING COMPANY**

63A Vo Van Tan St., Ward 6, Dist.3, HCM City

Tel : (84.8) 39301277 - 39301278 Fax : (84.8) 39301395

E-mail: ktas@vnn.vn website: www.kiemtoanas.com.vn

Số: 101.03.13/AS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN**VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011**

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được lập ngày 25 tháng 02 năm 2013 của Quý Công ty từ trang 07 đến trang 42 kèm theo.

Việc lập, soạn thảo và trình bày báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của Ban Giám đốc Quý Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành (hoặc được chấp nhận), các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên mọi phương diện trọng yếu, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, được soạn thảo phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý có liên quan.



VÕ PHAN SỬ

Giám đốc

Chứng chỉ KTV số: 0330/KTV

Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán AS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 08 năm 2013.

NGUYỄN THIỆN TÍNH

Kiểm Toán Viên

Chứng chỉ KTV số: 1549/KTV

Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		342.864.838.900	318.339.827.288
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	62.286.944.399	1.727.512.307
Tiền	111		62.286.944.399	1.727.512.307
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	80.000.000.000	96.081.743.236
Đầu tư ngắn hạn	121		80.000.000.000	101.622.927.792
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn	129		-	(5.541.184.556)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		164.307.787.086	196.889.713.625
Phải thu khách hàng	131	V.03	16.469.610.263	5.896.063.490
Trả trước cho người bán	132	V.04	56.870.992.678	35.633.541.328
Các khoản phải thu khác	135	V.05	91.502.287.982	155.895.212.644
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(535.103.837)	(535.103.837)
Hàng tồn kho	140	V.06	12.565.928.266	300.588.843
Hàng tồn kho	141		12.565.928.266	300.588.843
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		23.704.179.149	23.340.269.277
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	3.453.441.529	69.433.958
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.08	6.160.287.872	554.871.855
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		29.279.005	29.279.005
Tài sản ngắn hạn khác	158	V.09	14.061.170.743	22.686.684.459

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN DÀI HẠN	200		303.418.054.055	178.449.872.027
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		103.667.552.381	31.486.334.229
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.771.648.685	2.807.631.775
Nguyên giá	222		7.965.465.478	7.901.444.568
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.193.816.793)	(5.093.812.793)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	212.755.398	278.218.602
Nguyên giá	228		837.316.005	837.316.005
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(624.560.607)	(559.097.403)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.12	101.683.148.298	28.400.483.852
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		199.635.527.028	146.744.368.526
Đầu tư vào công ty con	251	V.13	95.361.708.479	136.728.549.977
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.14	112.040.000.000	6.600.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258	V.15	6.433.818.549	17.615.818.549
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259	V.16	(14.200.000.000)	(14.200.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		114.974.646	219.169.272
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.17	114.974.646	126.669.272
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.18	-	92.500.000
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		646.282.892.955	496.789.699.315

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NỢ PHẢI TRẢ	300		385.018.766.616	325.991.606.113
Nợ ngắn hạn	310		349.530.273.734	271.001.382.938
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.19	201.099.547.011	40.868.977.484
Phải trả người bán	312	V.20	37.900.342.627	20.931.515.375
Người mua trả tiền trước	313	V.21	30.204.786.634	58.874.813.093
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.22	8.582.410.558	22.502.689.390
Phải trả người lao động	315	V.23	566.202.473	617.999.750
Chi phí phải trả	316	V.24	9.705.866.106	20.207.058.149
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.25	67.673.845.718	111.116.500.090
Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	V.26	(6.202.727.393)	(4.118.170.393)
Nợ dài hạn	330		35.488.492.882	54.990.223.175
Vay và nợ dài hạn	334	V.27	35.488.492.882	54.990.223.175
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		261.264.126.339	170.798.093.202
Vốn chủ sở hữu	410	V.28	261.264.126.339	170.798.093.202
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		235.000.000.000	145.748.500.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		5.610.000.000	5.829.700.000
Quỹ đầu tư phát triển	417		979.149.333	979.149.333
Quỹ dự phòng tài chính	417		979.149.334	979.149.334
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		18.695.827.672	17.261.594.535
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		646.282.892.955	496.789.699.315

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2013

Kế toán trưởng



PHẠM THỊ HUYỀN

Tổng Giám đốc



ĐÀO ĐỨC NGHĨA

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	VI.1	44.634.195.404	82.620.638.739
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		44.634.195.404	82.620.638.739
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	33.153.057.516	76.955.571.031
Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.481.137.888	5.665.067.708
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	46.956.993.964	16.548.654.974
Chi phí tài chính	22	VI.2	39.589.269.120	38.024.335.764
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		5.185.854.789	17.288.983.637
Chi phí bán hàng	24	VI.2	1.087.388.272	2.647.924.530
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.2	8.555.411.025	14.431.475.752
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.206.063.435	(32.890.013.364)
Thu nhập khác	31	VI.1	131.514.686	101.274.210.634
Chi phí khác	32	VI.2	6.155.257.403	41.906.594.741
Lợi nhuận khác	40		(6.023.742.717)	59.367.615.893
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.182.320.718	26.477.602.529
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.2	1.655.587.581	3.317.645.030
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.2	92.500.000	288.633.683
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.434.233.137	22.871.323.816
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.3	64	1.628

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2013

Kế toán trưởng



PHẠM THỊ HUYỀN

Tổng Giám đốc



ĐÀO ĐỨC NGHĨA

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	16.154.119.245	22.326.488.561
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(91.655.308.639)	(59.912.787.544)
Tiền chi trả cho người lao động	03	(7.292.893.530)	(6.380.254.444)
Tiền chi trả lãi vay	04	(11.993.272.134)	(1.998.811.168)
Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05	(13.475.772.450)	(6.787.388.574)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	401.333.728.756	83.066.785.988
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(315.057.428.093)	(120.499.935.823)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(21.986.826.845)	(90.185.903.004)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(72.117.867.173)	(25.375.677.943)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	67.800.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(263.812.000.000)	(128.084.796.173)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	186.384.507.484	134.706.437.893
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(10.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	18.060.670	16.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.311.421.701	306.823.871
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(147.215.877.318)	55.352.787.648
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	89.251.500.000	46.018.200.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại CP của DN đã phát hành	32	(219.700.000)	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	250.856.599.011	57.740.494.244
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(110.127.759.777)	(73.240.183.306)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	229.760.639.234	30.518.510.938

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	60.557.935.071	(4.314.604.418)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.727.512.307	6.042.116.725
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.497.021	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	62.286.944.399	1.727.512.307

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2013

Kế toán trưởng



PHẠM THỊ HUYỀN



Tổng Giám đốc

ĐÀO ĐỨC NGHĨA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Bản thuyết minh này nhằm chú giải một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu được thể hiện trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng được nêu từ trang 07 đến trang 12. Bản thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của các Báo cáo tài chính.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng, tên tiếng anh là Technical Construction and Building Materials Joint Stock Company, tên viết tắt là Cotec JSC, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0300361977 đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 25 tháng 10 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần

3. Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất, thương mại, dịch vụ, xây dựng.

4. Ngành nghề kinh doanh:

Trồng lúa (không hoạt động tại trụ sở); Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây lấy củ có chất bột (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây mía (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây thuốc lá, thuốc lào (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây lấy sợi (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây có hạt chứa dầu (không hoạt động tại trụ sở); Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây hàng năm khác (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây ăn quả (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây lấy hạt chứa dầu (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây điều (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây hồ tiêu (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây cao su (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây gia vị, cây dược liệu (không hoạt động tại trụ sở); Trồng cây lâu năm khác (không hoạt động tại trụ sở); Trồng rừng và chăm sóc rừng (không hoạt động tại trụ sở); Khai thác thủy sản biển (không hoạt động tại trụ sở); Khai thác thủy sản nội địa (không hoạt động tại trụ sở); Sản xuất giống thủy sản (không hoạt động tại trụ sở);

Sản xuất, khai thác, mua bán vật liệu xây dựng, khoáng sản (không khai thác, sản xuất tại trụ sở). Sản xuất, mua bán thiết bị xây dựng, kết cấu thép tiền chế (không sản xuất tại trụ sở). Mua bán máy móc - thiết bị - dây chuyền công nghệ, phụ tùng thay thế ngành xây dựng. Chế biến khoáng sản (không hoạt động tại trụ sở).

Kinh doanh bất động sản. Môi giới bất động sản, định giá bất động sản; quảng cáo bất động sản; đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản. Tư vấn về quản lý bất động sản. Lập dự án đầu tư. Tư vấn đấu thầu. Quản lý dự án. Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kết cấu hạ tầng khu dân cư - khu công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng; đường dây tải điện, trạm biến thế, biến điện; công trình cơ điện lạnh, kỹ thuật điện lạnh; hệ thống cấp thoát nước và xử lý môi trường. San lấp mặt bằng. Trang trí nội ngoại thất công trình. Mua bán máy móc - thiết bị - dây chuyền công nghệ - phụ tùng thay thế ngành xây dựng. Mua bán, sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ (không sản xuất tại trụ sở).

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao; không kinh doanh khách sạn, ăn uống tại trụ sở). Kinh doanh lữ hành nội địa - quốc tế. Kinh doanh khu du lịch, vui chơi giải trí (không kinh doanh khu du lịch, vui chơi giải trí (không kinh doanh khu du lịch, khu vui chơi giải trí tại trụ sở). Kinh doanh quảng cáo thương mại. Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý doanh nghiệp (trừ tư vấn tài chính - kế toán). Thiết kế đồ họa. In tài liệu không kinh doanh là tờ rơi, tờ gấp (bao gồm cả catalogue) có nội dung giới thiệu, hướng dẫn sử dụng hàng hóa, giới thiệu về doanh nghiệp và dịch vụ (không in tại trụ sở); Tổ chức hội chợ, triển lãm, hội thảo; Dịch vụ cung cấp thông tin thị trường;

4. Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo):
Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp: xây dựng và hoàn thiện. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.
5. Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình kinh doanh kỳ báo cáo: Không có.

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

- Kỳ kế toán: Bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán: Công ty sử dụng đồng Việt Nam (VND) làm đơn vị tiền tệ trong ghi chép kế toán. Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh liên quan đến hoạt động kinh doanh trong kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Chế độ kế toán: Công ty áp dụng hệ thống chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của Bộ Tài chính. Báo cáo tài chính này được lập theo mẫu qui định tại Quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009.
- Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.
- Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam trong việc lập các báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

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

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.
- Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá do quy đổi ngoại tệ được kết chuyển vào lãi lỗ của năm tài chính.
- Tỷ giá sử dụng để quy đổi lập Báo cáo: Ngày 31/12/2011 là: 20.828 VND/USD, 27.326 VND/EUR.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

03. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác: Khi doanh nghiệp xác định được quyền lợi phải thu từ các bên liên quan.
- Nguyên tắc thể hiện: Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác thể hiện theo số phải thu ban đầu trừ đi dự phòng khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: Được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

04. Hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Giá trị nhập kho theo giá mua thực tế.
- Phương pháp đánh giá hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.
- Phương pháp kế toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên.
- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

05. Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

06. Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

07. Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc trên sổ sách với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

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

- Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.
- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình: Khấu hao được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp khấu hao đường thẳng dựa vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản cố định.
- Phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình là phần mềm kế toán và giá trị thương hiệu Cotec: Khấu hao được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp khấu hao đường thẳng, thời gian khấu hao từ 03 đến 05 năm.
- Tỷ lệ khấu hao hàng năm của các nhóm TSCĐ như sau:

<u>Nhóm TSCĐ</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Máy móc thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận chuyển	05 - 10
Dụng cụ quản lý	03 - 05

09. Chi phí đi vay

- Các chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.
- Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

10. Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành thể hiện số thuế phải nộp trong năm tài chính theo thuế suất được áp dụng vào ngày kết thúc năm tài chính là 25% và bất kỳ bút toán điều chỉnh đối với số thuế phải nộp của năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
11. Các khoản nợ phải trả thương mại và phải trả khác
- Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác: Khi doanh nghiệp xác định được nghĩa vụ phải trả cho bên liên quan.
 - Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.
12. Chi phí phải trả
- Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.
13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: Được ghi nhận theo số thực góp của chủ sở hữu.
 - Thặng dư vốn cổ phần: Là số chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu và mệnh giá cổ phiếu.
14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ kế toán.
15. Doanh thu và chi phí
- Doanh thu
 - a) Doanh thu bán hàng

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.
 - b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.
 - c) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng. (Hoặc theo phương pháp đánh giá phần công việc đã hoàn thành / hoặc theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa khối lượng xây lắp đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của Hợp đồng).
 - Chi phí

Chi phí được ghi nhận khi thực tế phát sinh và tương xứng với doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Giao dịch với các bên liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII từ trang 38 đến trang 41.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**01. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt tại quý	339.534.736	183.906.162
Tiền gửi ngân hàng	61.947.409.663	1.543.606.145
Ngân hàng BIDV		
- Tiền VND	61.330.199.976	87.762.148
- Ngoại tệ USD qui đổi	16.272.500	14.775.479
<i>Tương đương USD</i>	<i>781,28</i>	<i>781,28</i>
Ngân hàng Vietcombank		
- Tiền VND	357.719.779	770.736
Ngân hàng HSBC		
- Tiền VND	101.325.487	164.029.563
Ngân hàng Việt Á		
- Tiền VND	61.533.647	6.224.304
Ngân hàng Techcombank - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh		
- Tiền VND	6.044.392	-
Ngân hàng Phương Đông (OCB)		
- Tiền VND	4.377.447	1.195.042.658
Ngân hàng ANZ - Chi nhánh Tp. HCM		
- Tiền VND	3.744.410	4.369.022
Tài khoản tiền gửi chứng khoán Bản Việt		
- Tiền VND	951.681	-
Tài khoản tiền gửi chứng khoán Phú Hưng		
- Tiền VND	65.240.344	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

03. Phải thu khách hàng	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Hằng Hà - Da Cotec Trường Lâm	4.400.000.000	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Xi măng Thăng Long	2.841.395.805	-
- Công ty Xây dựng Cầu 75	1.398.712.176	1.398.712.176
- Lê Thị Kim Dung	1.253.927.157	1.253.927.157
- Công ty TNHH Xi măng Hoàng Khang	1.080.693.250	-
- Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Đạt Tiến Phát	1.072.962.114	1.072.962.114
- Công ty TNHH Liên	527.357.250	-
- Công trình Nhà dân Lương Định Của	440.167.500	440.167.500
- Công ty TNHH Thiên Tự Phước	418.172.400	-
- Khách hàng khác	3.036.222.611	1.730.294.543
Cộng	16.469.610.263	5.896.063.490

Ghi chú:

- Khoản công nợ đã nhận được thu xác nhận chiếm 50,5% tổng giá trị công nợ tại ngày 31/12/2011.
- Đối với các khoản nợ quá hạn, Công ty chưa được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi ước tính.

04. Trả trước cho người bán	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ Phần Du Lịch và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	35.000.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Vạn Vạn Đô	7.750.000.000	7.200.000.000
- Nguyễn Hữu Hạnh	5.319.270.000	5.319.270.000
- Hà Kiên Hồng	3.291.866.000	-
- Công ty TNHH Công Nghệ Vĩnh Thanh	2.661.600.000	-
- Xe Lexus	1.600.000.000	1.600.000.000
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (Cotec Anpha)	-	20.468.342.170
- Nhà cung cấp khác	1.248.256.678	1.045.929.158
Cộng	56.870.992.678	35.633.541.328

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

05. Các khoản phải thu khác ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
- Ông Hà Kiên Hồng	21.002.996.200	2.880.000.000
- Ông Đào Đức Cường	17.111.198.444	15.912.000.000
- Phải thu khen thưởng phúc lợi	5.663.177.187	5.663.177.187
- Đội xây dựng số 1	5.354.496.137	5.354.496.137
- Ông Nguyễn Thành Trung	5.181.691.793	-
- Ông Nguyễn Thế Thanh	4.457.627.173	4.357.627.173
- Đội xây dựng số 4	3.993.191.557	3.993.191.557
- Ông Nguyễn Lê Minh Châu	2.345.512.410	-
- Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	2.154.183.066	-
- Ông Hoàng Minh Phúc	1.797.000.000	-
- Ông Nguyễn Hoàng Ân	1.315.746.204	-
- Ông Võ Văn Thu Tứ	1.273.378.120	1.273.378.120
- Phải thu cổ tức tạm ứng năm 2010	1.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Cotec (Cotecin)	1.122.932.174	1.122.932.174
- Ông Nguyễn Bá Cường	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà Đất (Cotecland)	-	32.433.213.615
- Ông Đào Đức Nghĩa	-	24.936.100.000
- Ông Phạm Văn Ngoan	150.000.000	14.710.750.000
- Trung tâm đầu tư và quản lý chứng khoán	-	13.442.996.200
- Phải thu khác	16.379.157.517	29.815.350.481
Cộng	91.502.287.982	155.895.212.644

Ghi chú:

- Khoản công nợ đã nhận được thư xác nhận chiếm 64,9% tổng giá trị công nợ tại ngày 31/12/2011.
- Đối với các khoản nợ quá hạn, Công ty chưa được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi ước tính.

06. Hàng tồn kho		Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(b)	12.565.928.266	300.588.843
Cộng		12.565.928.266	300.588.843

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

06. Hàng tồn kho (tiếp theo)**(b) Chi tiết:**

	Số tiền
- Dự án New Horizon	579.299.014
- Dự án Kim Huỳnh (Blue Sapphire)	11.797.241.892
- Dự án Cotec Gia Định	189.387.360
Cộng	12.565.928.266

07. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Cuối năm	Đầu năm
- Chi phí bảo hiểm	17.249.195	18.163.521
- Chi phí dự án bệnh viện Đồng Nai (c)	3.358.611.911	-
- Chi phí khác	77.580.423	51.270.437
Cộng	3.453.441.529	69.433.958

(c) Đây là chi phí phát sinh liên quan đến việc thực hiện hợp đồng tư vấn dự án Bệnh viện Đồng Nai, công ty treo lại để sau khi hoàn tất hồ sơ sẽ xuất hóa đơn và thu lại tiền của Bệnh viện.

08. Thuế GTGT được khấu trừ

	Năm nay
Thuế GTGT được khấu trừ, được hoàn lại đầu năm	554.871.855
Thuế GTGT phát sinh trong năm	9.811.840.677
Thuế GTGT giảm trong năm	4.206.424.660
<i>Trong đó:</i>	
<i>Cấn trừ với VAT đầu ra</i>	<i>4.206.424.660</i>
Thuế GTGT được khấu trừ, được hoàn lại cuối năm	6.160.287.872

09. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
- Tạm ứng cho nhân viên	13.881.170.743	22.126.684.459
- Tài sản thiếu chờ xử lý	170.000.000	170.000.000
- Tiền đặt cọc thuê nhà	10.000.000	390.000.000
Cộng	14.061.170.743	22.686.684.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

TSCĐ hữu hình	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá	7.901.444.568	64.020.910	-	7.965.465.478
Nhà cửa, vật kiến trúc	47.415.286	-	-	47.415.286
Máy móc thiết bị	307.036.476	-	-	307.036.476
Phương tiện vận tải	6.083.586.561	-	-	6.083.586.561
Dụng cụ quản lý	1.463.406.245	64.020.910	-	1.527.427.155
II. Hao mòn lũy kế	5.093.812.793	1.100.004.000	-	6.193.816.793
Nhà cửa, vật kiến trúc	47.415.286	-	-	47.415.286
Máy móc thiết bị	289.043.576	9.387.600	-	298.431.176
Phương tiện vận tải	3.520.608.162	966.081.245	-	4.486.689.407
Dụng cụ quản lý	1.236.745.769	124.535.155	-	1.361.280.924
III. Giá trị còn lại	2.807.631.775			1.771.648.685
Nhà cửa, vật kiến trúc	-			-
Máy móc thiết bị	17.992.900			8.605.300
Phương tiện vận tải	2.562.978.399			1.596.897.154
Dụng cụ quản lý	226.660.476			166.146.231

11. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá	837.316.005	-	-	837.316.005
Phần mềm kế toán	327.316.005	-	-	327.316.005
Thương hiệu Cotec	500.000.000	-	-	500.000.000
Tài sản khác	10.000.000	-	-	10.000.000
II. Hao mòn lũy kế	559.097.403	65.463.204	-	624.560.607
Phần mềm kế toán	49.097.403	65.463.204	-	114.560.607
Thương hiệu Cotec	500.000.000	-	-	500.000.000
Tài sản khác	10.000.000	-	-	10.000.000
III. Giá trị còn lại	278.218.602			212.755.398
Phần mềm kế toán	278.218.602			212.755.398
Thương hiệu Cotec	-			-
Tài sản khác	-			-

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Cuối năm	Đầu năm
- Nhà kho V9	1.816.081.379	1.816.081.379
- Sàn giao dịch BDS (216 Lê Hồng Phong, Q.5)	1.534.868.633	1.534.868.633
- Nhà hàng Royal Palace	1.478.818.183	-
- Cao ốc văn phòng Cotec Center	49.533.840	49.533.840
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số N476584 - 1318 thửa 04, phường 1, Vũng Tàu	25.000.000.000	25.000.000.000
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 5 lô đất theo hợp đồng số 374	11.361.636.000	-
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số T007087 - 440 thửa số 215, 236 xã Phước Khánh, Nhơn Trạch - Đồng Nai	9.558.549.000	-
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số AK602182 - 439 thửa số 251, 236 xã Phước Khánh, Nhơn Trạch - Đồng Nai	2.234.232.000	-
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BC928047 - 436 thửa số 88, 236 xã Phước Khánh, Nhơn Trạch - Đồng Nai	3.624.192.000	-
- Nhận chuyển nhượng Biệt thự nghỉ dưỡng DIAMOND theo hợp đồng DIAMOND 01/HĐMB	45.000.000.000	-
- Phí công chứng các hợp đồng chuyển nhượng đất	25.237.263	-
Cộng	101.683.148.298	28.400.483.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

13. Đầu tư vào công ty con	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Công Nghiệp Cotec Bửu Long	-	34.101.375.000
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	-	825.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà Đất Cotec	55.242.128.479	65.377.174.977
<i>Tỷ lệ vốn góp (d)</i>	31,00%	-
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	3.100.000	5.100.000
- Công ty Cổ phần đầu tư và sản xuất Cotec Sài Gòn	16.480.000.000	16.480.000.000
<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	52,60%	-
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	1.646.500	1.646.500
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (Cotec Anpha)	14.200.000.000	14.200.000.000
<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	53,85%	-
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	1.400.000	1.400.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	9.439.580.000	6.570.000.000
<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	96,60%	-
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	1.033.600	657.000
Cộng	95.361.708.479	136.728.549.977

(d) Công ty nắm quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà đất Cotec.

14. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	200.000	200.000
- Công ty Cổ phần Vạn Vạn Đô	4.600.000.000	4.600.000.000
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	345.000	345.000
- Công ty Cổ phần Hàng Hà	105.440.000.000	-
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	33.600	-
Cộng	112.040.000.000	6.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

15. Đầu tư dài hạn khác	Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư cổ phiếu	5.213.554.000	16.393.554.000
- Công ty Cổ phần Hóa An	509.054.000	509.054.000
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	<i>30.739</i>	<i>30.739</i>
- Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Tây Ninh	204.500.000	204.500.000
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	<i>2.045</i>	<i>2.045</i>
- Ngân hàng TMCP Việt Á	4.500.000.000	4.500.000.000
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	<i>481.500</i>	<i>481.500</i>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	-	11.180.000.000
<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	-	<i>430.000</i>
Đầu tư trái phiếu chính phủ	18.000.000	20.000.000
Đầu tư dài hạn khác	1.202.264.549	1.202.264.549
- Công ty Công ích Quận 4	1.202.264.549	1.202.264.549
Cộng	6.433.818.549	17.615.818.549
16. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	Cuối năm	Đầu năm
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (Cotec Anpha)	(14.200.000.000)	(14.200.000.000)
Cộng	(14.200.000.000)	(14.200.000.000)
<i>Công ty lập dự phòng 100% cho khoản đầu tư vì trên Báo cáo tài chính năm 2010 và 2011 của Công ty Cotec Anpha đã xuất hiện lỗ trên vốn chủ sở hữu.</i>		
17. Chi phí trả trước dài hạn	Cuối năm	Đầu năm
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	29.599.138	22.320.664
- Chi phí sửa chữa, lập trình	45.353.255	81.185.063
- Chi phí khác	40.022.253	23.163.545
Cộng	114.974.646	126.669.272

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được tính đối với khoản dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn vào Công ty Cotec Anpha được trích lập thêm vào năm 2010. (chênh lệch tạm thời được khấu trừ)

	Số tiền
- Số dư đầu năm	92.500.000
- Hoàn nhập trong năm	(92.500.000)
- Số dư cuối năm	-

19. Vay và nợ ngắn hạn

		Cuối năm	Đầu năm
Ngân hàng BIDV	(e)	47.779.504.000	9.083.470.000
Ngân hàng OCB - Chi nhánh quận 4	(f)	19.529.146.000	19.651.000.000
Euro Capital - Kinh doanh chứng khoán		-	9.671.033.277
Công ty chứng khoán Hà Nội - Sài Gòn		-	2.463.474.207
Công ty Cổ phần Đầu tư&Phát triển Nhà Đất Cotec	(g)	82.790.897.011	-
Công ty Cổ phần Hằng Hà	(h)	51.000.000.000	-
Cộng		201.099.547.011	40.868.977.484

(e) Bao gồm 2 hợp đồng vay:

Vay ngắn hạn Ngân hàng BIDV theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 1146/2010/HĐ ngày 11 tháng 10 năm 2010 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 01-1146/2010/HĐ ngày 27 tháng 10 năm 2011:

- Hạn mức tín dụng: 36.000.000.000 VND.
- Mục đích vay: Tài trợ vốn lưu động.
- Thời hạn vay: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.
- Lãi suất: Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.
- Tài sản đảm bảo:
 - + Cầm cố 2.500.000 cổ phiếu do Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà đất Cotec thuộc sở hữu bên vay theo hợp đồng cầm cố cổ phiếu niêm yết HĐ 899/2011/HĐ.
 - + Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi ngân hàng.
 - + Các khoản thu theo hợp đồng kinh tế được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng.

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

19. Vay và nợ ngắn hạn (tiếp theo)

Vay ngân hàng BIDV theo Hợp đồng tín dụng số 1094/2011/HĐ ngày 16 tháng 11 năm 2011:

- Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VND.
- Mục đích vay: Mua sàn tầng 01 Block A và B căn hộ nghỉ dưỡng, mua quyền kinh doanh nhà hàng biển Blue Palace thuộc dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire resort tại Vũng Tàu.
- Thời hạn rút vốn: 07 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.
- Thời hạn vay: 50 ngày.
- Lãi suất vay: 17%/năm.
- Tài sản đảm bảo: Thế chấp, cầm cố tài sản hình thành từ vốn vay.

(f) Vay ngân hàng OCB - Chi nhánh Quận 4 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0066/TDT/09LD ngày 30 tháng 12 năm 2009

- Hạn mức tín dụng: 19.700.000.000 VND.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.
- Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 12 tháng.
- Lãi suất: 12%/năm tháng đầu tiên, sau đó điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng OCB.
- Tài sản đảm bảo:
 - + Quyền SD đất tại KCN Đồng An, huyện Thuận An, Bình Dương diện tích 9.659,54
 - + Quyền sở hữu công trình xây dựng tại KCN Đồng An, huyện Thuận An, Bình Dương (Nhà xưởng 1.395 m²; Nhà kho 315 m²; Nhà bảo vệ: 9 m²).
 - + Tổng giá trị tài sản: 9.930.000.000 VND.
 - + Quyền SD đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Lô đất số R2-25, Khu Hưng Phước 2, đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phong, quận 7, Tp.HCM.
 - + Tổng giá trị tài sản: 18.320.000.000 VND.
 - + Tổng giá trị tài sản thế chấp: 28.250.000.000 VND.

(g) Vay Công ty Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (Cotecland) theo Hợp đồng vay tiền số 03/HĐVT-COTECLAND ngày 01 tháng 06 năm 2011:

- Hạn mức vay: 85.000.000.000 VND.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động và thực hiện dự án của Công ty.
- Thời hạn vay: 12 tháng.
- Lãi suất vay: 20%/năm.
- Bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

19. Vay và nợ ngắn hạn (tiếp theo)

(h) Vay Công ty Cổ phần Hàng Hà theo Hợp đồng vay tiền số 40/HĐVT-H&H ngày 24 tháng 12 năm 2011:

- Hạn mức vay: 51.000.000.000 VND.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.
- Thời hạn vay: 03 tháng.
- Lãi suất vay: 1%/tháng.
- Bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

20. Phải trả người bán

	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ Phần Tư Vấn và Đầu Tư Tâm Anh	16.608.096.000	-
- Công ty Công Trình Giao Thông 60	4.596.987.000	4.519.691.000
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Thương Mại DIC	4.015.253.137	-
- Công ty Xi Măng Cosevco Sông Gianh	3.482.905.988	4.396.497.785
- Công ty Cổ Phần TVXD Công Trình VIXD (CCBM)	1.602.454.563	1.602.454.563
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Sản Xuất Cotec Sài Gòn	1.376.700.000	-
- Công ty Cổ Phần Nhựa Bao Bì Vinh	1.057.135.000	-
- Công ty Cổ Phần Khoáng Sản Hiệp Lực	1.002.382.961	-
- Trạm Nghiền Xi Măng Cẩm Phả-CNTCT Vinaconex VN	-	5.556.139.840
- Nhà cung cấp khác	4.158.427.978	4.856.732.187
Cộng	37.900.342.627	20.931.515.375

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

21. Người mua trả tiền trước	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty TNHH Kim Huỳnh	21.026.740.005	21.002.099.909
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Sản Xuất Cotec Sài Gòn	7.981.064.445	9.680.842.000
- Những khách hàng mua đất của dự án Phú Gia	556.901.000	556.901.000
- Công ty Cổ phần Vạn Vạn Đô	443.023.140	443.023.140
- Công ty TNHH TM DV Minh Hải	39.098.047	39.098.047
- Doanh nghiệp tư nhân Hữu Duy	23.808.231	23.808.231
- Công ty Cổ phần Quốc Dũng	21.434.464	21.434.464
- Công ty TNHH Châu Văn Bảo	-	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Long Việt An	-	12.500.000.000
- Công ty Địa Ốc Fico	-	7.500.000.000
- Khách hàng khác	112.717.302	107.606.302
Cộng	30.204.786.634	58.874.813.093

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Loại thuế	Số còn phải nộp đầu năm	Phải nộp	Đã nộp	Số còn phải nộp cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.801.358.485	202.694.393	1.626.984.263	5.377.068.615
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.491.093.710	1.677.939.827	13.475.772.450	1.693.261.087
Thuế thu nhập cá nhân	1.783.204.562	3.830.200.936	4.531.357.275	1.082.048.223
Thuế môn bài	-	3.000.000	-	3.000.000
Thuế khác (*)	427.032.633	-	-	427.032.633
Cộng	22.502.689.390	5.713.835.156	19.634.113.988	8.582.410.558

(*) Khoản chậm nộp phát hành báo cáo tháng 8/2007 và quyết định truy thu thuế tháng 9/2008.

23. Phải trả người lao động

	Cuối năm	Đầu năm
Lương tháng 12 còn phải trả	566.202.473	617.999.750
Cộng	566.202.473	617.999.750

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

24. Chi phí phải trả	Cuối năm	Đầu năm
Giá vốn khu dân cư Phú Gia	8.364.208.615	6.098.175.009
Giá vốn dự án Hưng Phước	1.077.534.251	2.035.312.125
Chi phí lãi vay	200.876.062	706.430.682
Sàn giao dịch BĐS 216 Lê Hồng Phong	34.338.087	34.338.087
Nhuộm bán nhà máy xi măng	28.909.091	28.909.091
Giá vốn dự án Kim Huỳnh	-	10.354.258.135
Phí tư vấn và kiểm toán	-	465.000.000
Chi phí quản lý	-	316.323.756
Giá vốn dự án New Holizon	-	168.311.264
Cộng	9.705.866.106	20.207.058.149

25. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	363.942.607	226.366.400
Cơ quan bảo hiểm xã hội	79.084.550	2.894.115
Khoản cổ tức 2009	1.936.360.000	1.936.360.000
Các khoản phải trả tiền mua cổ phiếu (i)	22.061.750.714	77.203.857.779
Các khoản phải trả khác (j)	43.232.707.847	31.747.021.796
Cộng	67.673.845.718	111.116.500.090

(i) Chi tiết:	Cuối năm	Đầu năm
Cổ phiếu Cotec Bửu Long	6.975.000.000	2.046.850.000
- Đỗ Đăng Nguyên	6.975.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng & Vật liệu Đồng Nai	-	2.046.850.000
Cổ phiếu Asia	12.716.884.600	14.996.884.600
- Lê Xuân Tình	7.056.000.000	7.056.000.000
- Hoàng Văn Thế	3.028.000.000	3.028.000.000
- Trịnh Khắc Tùng	2.632.884.600	4.912.884.600
Cổ phiếu Unicons	-	11.180.000.000
- Ông Huỳnh Nhật Minh	-	5.980.000.000
- Ông Nguyễn thái Sơn	-	5.200.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

<i>(i) Chi tiết (tiếp theo):</i>	Cuối năm	Đầu năm
Các khoản phải trả tiền mua cổ phiếu CLG	2.369.866.114	48.980.123.179
- Ông Lê Hoài Nam	1.660.967.192	2.816.200.000
- Bà Trần Thị Huệ Chi	268.940.000	268.940.000
- Ông Trần Văn Dầu	328.558.922	1.328.558.922
- Ông Vũ Thế Hải	111.400.000	2.620.000.000
- Đối tượng khác	-	41.946.424.257
Cộng	22.061.750.714	77.203.857.779

Khoản công nợ đã nhận được thư xác nhận chiếm 41,1 % tổng giá trị công nợ tại ngày 31/12/2011.

<i>(j) Chi tiết:</i>	Cuối năm	Đầu năm
- Công ty Cổ Phần ĐT & PT Nhà Đất Cotec (Cotec Land) (lãi tiền vay)	9.802.429.497	-
- Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng Anpha	8.143.634.615	-
- Công ty Cổ Phần Tư Vấn và Đầu tư Cotec	7.315.860.832	5.708.915.609
- Công ty Cổ Phần ĐT & PT Nhà Đất Cotec (Cotec Land) (mua cổ phần của Công ty Bửu Long)	7.152.533.775	3.255.077.836
- Công ty Cổ Phần Xi Măng Hà Tiên 1	5.802.244.160	4.592.802.187
- Ông Đào Đức Nghĩa	2.785.552.528	-
- Công ty TNHH Kim Huỳnh (lãi tiền vay)	783.830.141	-
- Thuế GTGT phải nộp	402.360.000	2.360.000
- Ông Phạm Anh Tuấn	303.820.000	-
- Ông Đồng Ngọc Chính	272.829.677	272.829.677
- Ông Phạm Trịnh	236.436.410	368.557.983
- Công ty Meston 610	93.297.400	93.297.400
- Ông Nguyễn Phúc Nguyên	10.000.000	10.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Phước Thịnh	5.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Sản Xuất Cotec Sài Gòn	-	17.443.181.104
- Phải trả khác	122.878.812	-
Cộng	43.232.707.847	31.747.021.796

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

26. Quỹ khen thưởng phúc lợi		Số tiền	
Số dư đầu năm		(4.118.170.393)	
Thu lại tiền khen thưởng của cá nhân bằng tiền mặt		1.000.000	
Chi trả trong năm		(2.085.557.000)	
Số dư cuối năm		(6.202.727.393)	

27. Vay và nợ dài hạn		Cuối năm	Đầu năm
Vay ngân hàng UOB		-	185.281.225
Vay ngân hàng ANZ	<i>(k)</i>	178.492.882	644.941.950
Vay ngân hàng Việt Á - Hội Sở	<i>(l)</i>	35.310.000.000	54.160.000.000
Cộng		35.488.492.882	54.990.223.175

(k) Vay dài hạn ngân hàng ANZ theo hợp đồng vay ngày 28 tháng 03 năm 2008

- Hạn mức vay: 1.600.000.000 VND
- Thời hạn vay vốn: 48 tháng.
- Lãi suất vay vốn: 13,8%/năm.
- Mục đích vay: Mua một xe ô tô để sử dụng riêng.
- Tài sản bảo đảm: Thế chấp xe BMW X5 52F - 8371.

(l) Vay dài hạn ngân hàng TMCP Việt Á theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 142/09/HĐTH - VAB ngày 09 tháng 03 năm 2009

- Hạn mức vay: 100.000.000.000 VND
- Thời hạn vay vốn: 60 tháng - từ ngày 11/03/2009 đến ngày 11/03/2014.
- Lãi suất vay vốn: Theo từng thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng/lần.
- Mục đích vay: Thực hiện dự án khu chung cư Phú Gia tại xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, TP.HCM.
- Tài sản bảo đảm: Thế chấp tòa nhà Cotec Building ngụ tại 14 Nguyễn Trường Tộ, P.12, Q.4, Tp.HCM.

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

28. Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Số dư đầu năm	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Số dư cuối năm
Vốn đầu tư của CSH (m)	145.748.500.000	89.251.500.000	-	235.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	5.829.700.000	50.000.000	269.700.000	5.610.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	979.149.333	-	-	979.149.333
Quỹ dự phòng tài chính	979.149.334	-	-	979.149.334
LN sau thuế chưa phân phối	17.261.594.535	1.434.233.137	-	18.695.827.672
Cộng	170.798.093.202	90.735.733.137	269.700.000	261.264.126.339

(m Chi tiết góp vốn tại ngày 31/12/2011:

Cổ đông	Loại cổ phiếu	Số lượng	Mệnh giá	Giá trị
1. Ông Đào Đức Nghĩa	Cổ phiếu thường	12.727.200	10.000	127.272.000.000
2. Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt	Cổ phiếu thường	3.000.000	10.000	30.000.000.000
3. Ông Đào Đức Cường	Cổ phiếu thường	1.905.000	10.000	19.050.000.000
4. Bà Ngô Thị Hồng Anh	Cổ phiếu thường	1.750.000	10.000	17.500.000.000
5. Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	Cổ phiếu thường	1.194.700	10.000	11.947.000.000
6. Ông Trịnh Xuân Hà	Cổ phiếu thường	31.800	10.000	318.000.000
7. Và các cổ đông khác	Cổ phiếu thường	2.891.300	10.000	28.913.000.000
Tổng cộng		23.500.000		235.000.000.000

Tăng giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm:

	Số tiền
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đầu năm	17.261.594.535
- Tăng do lời từ hoạt động sản xuất kinh doanh	1.434.233.137
- Các khoản điều chỉnh khác	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm	18.695.827.672

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Tổng thu nhập	91.722.704.054	200.443.504.347
Tổng chi phí	90.288.470.917	177.572.180.531
Lợi nhuận sau thuế	1.434.233.137	22.871.323.816

01. Tổng doanh thu trong năm

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	44.634.195.404	82.620.638.739
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	27.440.313.214	11.789.840.397
- Doanh thu hoạt động xây dựng	12.703.985.827	66.116.880.493
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.172.727.273	4.549.073.430
- Doanh thu bán hàng hóa	317.169.090	164.844.419
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	46.956.993.964	16.548.654.974
- Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	8.552.772.767	224.243.072
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.362.430.000	10.775.563.050
- Lãi do bán chứng khoán	29.039.283.214	5.527.113.741
- Lãi bán hàng trả chậm	-	20.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.010.962	1.735.111
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.497.021	-
Thu nhập khác	131.514.686	101.274.210.634
- Tất toán công nợ	114.702.096	-
- Thu do được thưởng hoặc bồi thường	10.910.667	573.295.050
- Thu thanh lý tài sản	-	50.000.000.000
- Thu khác	5.901.923	50.700.915.584
Cộng	91.722.704.054	200.443.504.347

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

02. Chi phí kế toán phát sinh trong năm

Tổng chi phí trong trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là chi phí phát sinh kế toán, chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được xác định theo kiểm tra quyết toán thuế.

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán	33.153.057.516	76.955.571.031
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	17.869.425.871	10.485.291.953
- Giá vốn hoạt động xây dựng	12.041.692.734	63.284.551.863
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.966.038.004	3.020.882.796
- Giá vốn hoạt động bán hàng	275.900.907	164.844.419
Chi phí hoạt động tài chính	39.589.269.120	38.024.335.764
- Chi phí lãi vay	5.185.854.789	17.288.983.637
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn	23.422.722.548	9.855.924.208
- Chi phí tư vấn tài chính và lưu ký chứng khoán	16.521.876.339	8.704.717.076
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(5.541.184.556)	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	2.174.710.843
Chi phí bán hàng	1.087.388.272	2.647.924.530
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	971.363.055	1.182.617.078
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.025.217	905.134.177
- Chi phí bằng tiền khác	-	560.173.275
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.555.411.025	14.431.475.752
- Chi phí nhân viên quản lý	5.236.146.754	7.718.884.167
- Chi phí hành chính	1.113.586.467	1.785.124.032
- Chi phí quản trị văn phòng	208.710.708	428.600.704
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	119.753.345	210.449.524
- Thuế, phí và lệ phí	21.180.000	157.014.810
- Chi phí DV mua ngoài	1.107.533.159	2.387.269.398
- Chi phí bằng tiền khác	748.500.592	1.744.133.117

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

02. Chi phí kế toán phát sinh trong năm (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác	6.155.257.403	41.906.594.741
- Truy thu tiền thuế TNCN của ông Đinh Văn Thắng	2.923.976.608	-
- Phải trả Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên 1 (theo Quyết định thi hành án 04/2011/QDST-KDTM 20/07/2011)	1.487.069.813	-
- Bồi thường, nộp phạt	1.087.810.240	28.497.061
- Chi thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát và ban thư ký	620.000.000	-
- Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ và giá trị còn lại	-	37.847.272.262
- Chi phí khác	36.400.742	4.030.825.418
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.655.587.581	3.317.645.030
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	92.500.000	288.633.683
Cộng	90.288.470.917	177.572.180.531

03. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.434.233.137	22.871.323.816
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.434.233.137	22.871.323.816
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành trong kỳ (q)	22.528.295	14.047.867
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	64	1.628

(q) Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân được tính như sau:

Cổ phiếu phổ thông lưu hành đầu năm	14.574.850	14.000.000
Cổ phiếu phổ thông bình quân tăng trong năm	7.953.445	47.867
Cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành	22.528.295	14.047.867

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

VII. NGHIỆP VỤ PHÁT SINH VỚI BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà Đất Cotec (Cotec Land)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (Cotec Anpha)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (hay Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Ngôi sao - Cotec Star)	Công ty con
Công ty Cổ phần Vạn Vạn Đô	Công ty liên kết, liên doanh
Công ty Cổ phần Hằng Hà	Công ty liên kết, liên doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	Công ty liên kết, liên doanh

01. Trong năm có phát sinh các giao dịch với bên liên quan như sau:

	Số tiền
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà Đất Cotec (Cotec Land)	
Công ty cho Cotec Land vay	11.000.000.000
Cotec Land trả tiền vay	3.000.000.000
Vay tiền Cotec Land	119.356.897.011
Công ty trả tiền vay	36.566.000.000
Phải thu Cotec Land chi phí đăng quảng cáo	190.000.000
Phải thu Cotec Land tiền bán xi măng	29.225.000
Phải thu Cotec Land tiền lãi cổ tức trái phiếu chuyển đổi CLG	4.800.000.000
Phải thu Cotec Land lãi tiền vay	39.333.333
Phải trả Cotec Land lãi tiền vay	9.802.429.497
Phải thu Cotec Land tiền chuyển nhượng 75.000 cổ phần Cotec Bửu Long	1.875.000.000
Phải trả Cotec Land cổ phần Cotec Bửu Long	12.690.000.000
Thanh toán tiền mua cổ phần Cotec Bửu Long	300.000.000
Thanh toán tiền thuê văn phòng	900.000.000
Phải thu Cotec Land thuế VAT phí dịch vụ tiện ích thuê văn phòng	29.921.987
Cotec Land thanh toán tiền thuê văn phòng	1.759.093.891
Phải thu lại Cotec Land khoản Cotec Land thu hộ góp vốn dự án Phú Gia	1.565.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

01. Trong năm có phát sinh các giao dịch với bên liên quan như sau (tiếp theo):

	Số tiền
Thanh toán tiền tư vấn dự án Phú Gia cho Cotec Land	1.460.000.000
Cotec Land trả tiền mua cổ phần Asia	33.234.609.609
Thanh toán, thu chi hộ	757.744.000
Phải thu theo biên bản cản trừ công nợ với Cotec Bửu Long	1.444.601.800
Cản trừ công nợ	945.246.338
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	
Cản trừ công nợ	242.756.063
Phải trả tiền mua sắm trang thiết bị gỗ	1.626.700.000
Thanh toán tiền mua sắm trang thiết bị gỗ	250.000.000
Phải trả lãi vay cho Cotec Sài Gòn	1.059.632.628
Thanh toán, thu chi hộ	18.745.569.795
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (Cotec Anpha)	
Phải trả Cotec Anpha tiền thi công kết cấu phần thân Dự án Blue Sapphire Bình Phú	21.529.146.000
Thanh toán tiền thi công Dự án Blue Sapphire Bình Phú	39.058.292.000
Phải thu Cotec Anpha tiền cho mượn	20.184.500.000
Cotec Anpha trả tiền cho mượn	65.710.000.000
Phải thu Cotec Anpha tiền bán hàng hóa	15.690.000
Thanh toán, thu chi hộ	941.937.215
Cản trừ công nợ Dự án Blue Sapphire Bình Phú với tiền vốn lưu động	37.997.488.170

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

01. Trong năm có phát sinh các giao dịch với bên liên quan như sau (tiếp theo):

	<u>Số tiền</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec	
Mua 174.736 cổ phần Cotec Star	1.747.360.000
Chi hộ cho Cotec Star	281.414.777
Cấn trừ công nợ 3 bên	141.000.000
Công ty Cổ phần Vạn Vạn Đô	
Thanh toán công nợ	550.000.000
Công ty Cổ phần Hằng Hà	
Phải thu tiền tư vấn Dự án Trường Lâm	4.400.000.000
Nhận tiền vay từ Công ty Hằng Hà	51.000.000.000
Thanh toán, thu chi hộ	945.046.750
Cấn trừ công nợ	521.000

02. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Số dư phải trả</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà Đất Cotec (Cotec Land)	Vay ngắn hạn	82.790.897.011
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà Đất Cotec (Cotec Land)	Tiền mua cổ phần của Công ty Bửu	7.152.533.775
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà Đất Cotec (Cotec Land)	Lãi tiền vay	9.802.429.497
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Mua sắm thiết bị	1.376.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Tiền ứng trước cho Dự án Hưng Phước	7.981.064.445
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Cotec Star	Tiền mua cổ phần Cotec Star	1.747.360.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Cotec Star	Vốn lưu động, thu chi hộ	5.568.500.832
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha (Cotec Anpha)	Vốn lưu động, thu chi hộ	8.143.634.615
Công ty Cổ phần Vạn Vạn Đô	Tiền ứng trước	443.023.140
Công ty Cổ phần Hằng Hà	Vay ngắn hạn	51.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

02. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có các khoản phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Nội dung	Số dư phải thu
Công ty Cổ phần Vạn Vạn Đô	Trả trước công nợ	7.750.000.000
Công ty Cổ phần Vạn Vạn Đô	Vốn lưu động, thu chi hộ	200.000.000
Công ty Cổ phần Hằng Hà	Phải thu tiền của Dự án Trường Lâm	4.400.000.000
Công ty Cổ phần Hằng Hà	Vốn lưu động, thu chi hộ	944.525.750

VIII. MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Cuối năm	Đầu năm
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	46,95	35,92
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	53,05	64,08
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	59,57	65,62
Nguồn vốn CSH / Tổng nguồn vốn	%	40,43	34,38
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán tổng quát	lần	1,68	1,52
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	0,98	1,17
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,94	1,17
Tỷ suất sinh lời		Năm nay	Năm trước
Tỷ suất lợi nhuận kinh doanh trên doanh thu thuần	%	3,21	27,68
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	7,13	32,05
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	0,26	0,67
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	0,22	4,60
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu	%	0,61	15,69

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Phê chuẩn báo cáo tài chính

Các Báo cáo tài chính trên đây đã được Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 25 tháng 02 năm 2013.

Kế toán trưởng



PHẠM THỊ HUYỀN

Tổng Giám đốc



ĐÀO ĐỨC NGHĨA

