

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC  
(COTECIN)



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH Q.1/2010

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECin)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2009             | 31/03/2010             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>155,774,214,176</b> | <b>171,703,651,415</b> |
| <b>I. Tiền</b>                                 | <b>110</b> |             | <b>6,022,008,137</b>   | <b>5,031,138,371</b>   |
| 1. Tiền  | 111        | V.1         | 6,022,008,137          | 5,031,138,371          |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> |             | <b>1,000,000,000</b>   | <b>1,000,000,000</b>   |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                             | 121        | V.2         | 1,000,000,000          | 1,000,000,000          |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn           | 129        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>68,426,330,741</b>  | <b>16,131,764,088</b>  |
| 1. Phải thu khách hàng                         | 131        | V.3.1       | 18,018,424,943         | 8,969,232,249          |
| 2. Trả trước cho người bán                     | 132        | V.3.2       | 38,741,950,750         | 5,523,673,317          |
| 3. Các khoản phải thu khác                     | 135        | V.3.3       | 11,665,955,048         | 1,638,858,522          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> |             | <b>40,317,223,761</b>  | <b>53,216,791,690</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141        | V.4         | 40,317,223,761         | 53,216,791,690         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho              | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>40,008,651,537</b>  | <b>96,323,957,266</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151        |             | -                      | -                      |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152        |             | -                      | 2,109,170,743          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 154        |             | -                      | 3,000,000              |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                       | 158        | V.5         | 40,008,651,537         | 94,211,786,523         |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>62,907,132,059</b>  | <b>63,057,445,285</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>26,958,925,667</b>  | <b>27,237,519,744</b>  |
| 1. TSCĐ hữu hình                               | 221        | V.6.1       | 857,704,909            | 857,704,909            |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 1,630,057,802          | 1,630,057,802          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (772,352,893)          | (772,352,893)          |
| 2. TSCĐ thuê tài chính                         | 224        | V.6.2       | 2,692,252,141          | 2,692,252,141          |
| - Nguyên giá                                   | 225        |             | 3,726,994,138          | 3,726,994,138          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 226        |             | (1,034,741,997)        | (1,034,741,997)        |
| 3. TSCĐ vô hình                                | 227        |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 100,000,000            | 100,000,000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (100,000,000)          | (100,000,000)          |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 230        | V.6.3       | 23,408,968,617         | 23,687,562,694         |
| <b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b> |             | <b>35,495,892,992</b>  | <b>35,367,612,141</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 252        | V.7.1       | 1,000,000,000          | 1,000,000,000          |
| 2. Đầu tư dài hạn khác                         | 258        | V.7.2       | 34,495,892,992         | 34,367,612,141         |
| 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn  | 259        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>452,313,400</b>     | <b>452,313,400</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        |             | 132,313,400            | 132,313,400            |
| 2. Tài sản dài hạn khác                        | 268        |             | 320,000,000            | 320,000,000            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |             | <b>218,681,346,235</b> | <b>234,761,096,700</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

**Ngày 31 tháng 03 năm 2010**

*Đơn vị tính : Đồng Việt Nam*

| <b>NGUỒN VỐN</b>                              | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2009</b>      | <b>31/03/2010</b>      |
|---|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b>   |                    | <b>161,304,401,511</b> | <b>176,513,179,906</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b>   |                    | <b>145,816,124,717</b> | <b>161,995,492,112</b> |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                         | 311          | V.8.1              | 32,493,137,959         | 33,274,925,844         |
| 2. Phải trả cho người bán                     | 312          | V.8.2              | 4,106,226,059          | 4,031,864,118          |
| 3. Người mua trả tiền trước                   | 313          | V.8.3              | 54,872,719,999         | 54,259,944,506         |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 314          | V.8.4              | 16,235,088,024         | 17,359,703,697         |
| 5. Phải trả người lao động                    | 315          |                    | 7,285,260              | 44,308,672             |
| 6. Chi phí phải trả                           | 316          | V.8.5              | 18,237,440,582         | 16,308,136,139         |
| 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319          | V.8.6              | 19,864,226,834         | 36,716,609,136         |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                         | <b>330</b>   |                    | <b>15,488,276,794</b>  | <b>14,517,687,794</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn khác                      | 333          | V.10               | 1,407,890,594          | 1,407,890,594          |
| 2. Vay và nợ dài hạn                          | 334          | V.11               | 14,070,974,535         | 13,100,385,535         |
| 3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm              | 336          |                    | 9,411,665              | 9,411,665              |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>400</b>   |                    | <b>57,376,944,724</b>  | <b>58,247,916,794</b>  |
| <b>I. Vốn Chủ Sở Hữu</b>                      | <b>410</b>   |                    | <b>56,689,857,809</b>  | <b>57,560,829,879</b>  |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                  | 411          | V.12               | 27,185,960,000         | 27,185,960,000         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                       | 412          |                    | 20,497,910,000         | 20,497,910,000         |
| 3. Cổ phiếu ngân quỹ                          | 414          |                    | (220,000)              | (220,000)              |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                      | 417          |                    | 1,182,449,912          | 1,182,449,912          |
| 5. Quỹ dự phòng tài chính                     | 418          |                    | 673,067,952            | 673,067,952            |
| 6. Lợi nhuận chưa phân phối                   | 420          |                    | 7,150,689,945          | 8,021,662,015          |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>         | <b>430</b>   |                    | <b>687,086,915</b>     | <b>687,086,915</b>     |
| 1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 431          | V.12.6             | 687,086,915            | 687,086,915            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    | <b>440</b>   |                    | <b>218,681,346,235</b> | <b>234,761,096,700</b> |

TP HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2010

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**

**DƯƠNG TRỌNG TÍN**

**NGUYỄN TRỌNG TOÁN**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECIN)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | 31/12/2009             | 31/03/2010            |
|--|-----------|-------------|------------------------|-----------------------|
| <b>1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>    | <b>1</b>  | <b>VI.1</b> | <b>241,504,836,792</b> | <b>10,149,787,659</b> |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu                     | 2         |             | -                      | -                     |
| <b>3 Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ</b>    | <b>10</b> |             | <b>241,504,836,792</b> | <b>10,149,787,659</b> |
| 4 Giá vốn hàng bán                                 | 11        | VI.2        | 236,363,678,385        | 10,099,014,218        |
| <b>5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ</b>      | <b>20</b> |             | <b>5,141,158,407</b>   | <b>50,773,441</b>     |
| 6 Doanh thu hoạt động tài chính                    | 21        | VI.3        | 2,861,118,149          | 2,431,006,434         |
| 7 Chi phí tài chính                                | 22        | VI.4        | 1,214,426,201          | 831,441,743           |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23        |             | 2,765,773,015          | 831,441,743           |
| 8 Chi phí bán hàng                                 | 24        |             | -                      | -                     |
| 9 Chi phí quản lý doanh nghiệp                     | 25        | VI.5        | 2,310,817,055          | 654,941,480           |
| <b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  | <b>30</b> |             | <b>4,477,033,300</b>   | <b>995,396,652</b>    |
| 11 Thu nhập khác                                   | 31        | VI.6        | 7,738,533,037          | 337,469,550           |
| 12 Chi phí khác                                    | 32        | VI.7        | 4,144,267,295          | 337,469,550           |
| <b>13 Lợi nhuận khác</b>                           | <b>40</b> |             | <b>3,594,265,742</b>   | <b>-</b>              |
| <b>14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>        | <b>50</b> |             | <b>8,071,299,042</b>   | <b>995,396,652</b>    |
| 15 Chi phí thuế TNDN hiện hành                     | 51        | VI.8        | 608,150,850            | 124,424,582           |
| 16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại                      | 52        |             | -                      | -                     |
| <b>17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>60</b> |             | <b>7,463,148,192</b>   | <b>870,972,071</b>    |
| <b>18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>70</b> |             | <b>2,945</b>           | <b>313</b>            |

TP HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2010

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

DƯƠNG TRỌNG TÍN

NGUYỄN TRỌNG TOÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

| <b>CHỈ TIÊU</b>   | <b>Mã số</b> | <b>Năm 2009</b>         | <b>31/03/2010</b>       |
|---|--------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                       |              |                         |                         |
| Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01           | 286,320,442,506         | 52,944,150,019          |
| Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ                                     | 02           | (40,963,151,723)        | (1,051,217,313)         |
| Tiền chi trả cho người lao động   | 03           | (769,279,064)           | (672,801,759)           |
| Tiền chi trả lãi vay  | 04           | (3,148,579,427)         | (823,580,855)           |
| Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp   | 05           | -                       | -                       |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 06           | 18,202,366,930          | 38,622,456,676          |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 07           | (183,449,431,023)       | (75,209,150,247)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                    | <b>20</b>    | <b>76,192,368,199</b>   | <b>13,809,856,521</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |              |                         |                         |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn k                             | 21           | (2,201,425,975)         | (2,133,574,077)         |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn                            | 22           | 29,694,882              | -                       |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23           | (4,145,974,882)         | -                       |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24           | 5,333,694,882           | -                       |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25           | (490,964,000)           | -                       |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26           | -                       | -                       |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27           | 613,075,880             | 65,535,285              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  | <b>30</b>    | <b>(861,899,213)</b>    | <b>(2,068,038,792)</b>  |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                      |              |                         |                         |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31           | -                       | -                       |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32           | -                       | -                       |
|   |              | (220,000)               | -                       |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  | 33           | 3,866,225,118           | 1,957,400,000           |
| Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34           | (73,588,323,305)        | (13,719,498,495)        |
| Tiền chi trả nợ thuê tài chính  | 35           | (2,911,767,000)         | (970,589,000)           |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36           | -                       | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                     | <b>40</b>    | <b>(72,634,085,187)</b> | <b>(12,732,687,495)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>  | <b>50</b>    | <b>2,696,383,799</b>    | <b>(990,869,766)</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ</b>  | <b>60</b>    | <b>3,325,624,338</b>    | <b>6,022,008,137</b>    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                 | 61           | -                       | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ (50+60+61)</b>                                  | <b>70</b>    | <b>6,022,008,137</b>    | <b>5,031,138,371</b>    |

TP HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2010

**KẾ TOÁN TRƯỞNG****TỔNG GIÁM ĐỐC****DƯƠNG TRỌNG TÍN****NGUYỄN TRỌNG TOÁN**

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng COTEC (COTECiN) là Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002913 ngày 30 tháng 11 năm 2004 và giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 26 tháng 06 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ: 27.185.960.000 VNĐ

Trụ sở chính Công ty hiện đặt tại: lầu 6 số 9 - 19 Hồ Tùng Mậu, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

#### 2 Lĩnh vực kinh doanh

Thương mại, dịch vụ, xây dựng, sản xuất.

#### 3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty: Xây dựng và đầu tư.

#### 4 Tổng số cán bộ, công nhân viên

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty: 120 người.

Trong đó: Nhân viên quản lý: 05 người.

### II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VNĐ) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

### 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 được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006.

#### 2 Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước Việt Nam về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam; phù hợp với những chuẩn mực kế toán quốc tế và những thông lệ kế toán được Nhà nước Việt Nam thừa nhận.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu qui định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo Cáo Tài Chính.

Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý, các báo cáo tài chính được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECIN)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 3 Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ trên máy vi tính

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và phương pháp chuyển đổi ngoại tệ

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VNĐ) được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền tệ và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên Ngân hàng vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực đã thực hiện và chưa thực hiện được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31/12/2009: 17.941 VNĐ/USD

### 2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: dựa vào đánh giá của Hội đồng quản trị hoặc ban giám đốc về các khoản nợ có dấu hiệu không có khả năng thu hồi hoặc dựa vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ.

### 3 Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc - bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại - trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng lỗi thời.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Phương pháp thực tế đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

### 4 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các khoản chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo hành và đại tu thường ghi nhận vào báo cáo hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh chi phí. Trong trường hợp các khoản chi phí này thể hiện rõ sẽ mang lại thêm lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên trạng thái hoạt động được đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp khấu hao tài sản cố định: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản trong phạm vi Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành.

Thời gian hữu dụng ước tính cho các nhóm tài sản như sau:

|                                 |         |     |
|---------------------------------|---------|-----|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc        | 10      | năm |
| Máy móc, thiết bị               | 03 - 10 | năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 03 - 05 | năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03      | năm |

### 5 Tài sản cố định thuê tài chính

Những tài sản cố định mà doanh nghiệp thuê của công ty cho thuê tài chính. Khi kết thúc thời hạn thuê, bên thuê được quyền lựa chọn mua lại tài sản thuê hoặc tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài chính. Tổng số tiền thuê một loại tài sản quy định tại hợp đồng thuê tài chính, ít nhất phải tương đương với giá trị của tài sản đó tại thời điểm ký hợp đồng.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo đường thẳng, thời gian khấu hao:

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Máy móc, thiết bị               | 03 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 03 - 05 năm |

### 6 Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng tài sản, được thể hiện theo nguyên giá. Không tính hao mòn trong giai đoạn xây dựng cơ bản dở dang.

### 7 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

#### 7.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Các Công ty được xem là công ty liên kết với công ty khi công ty có vốn chủ sở hữu dài hạn trong các công ty này từ 20% đến dưới 50% (từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết), có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của các nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư.

#### 7.2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư ngắn hạn

Đầu tư ngắn hạn ghi nhận theo giá gốc. Đầu tư ngắn hạn thể hiện các khoản tiền công ty cho các tổ chức, cá nhân vay.

#### 7.3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư chứng khoán dài hạn được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn được lập khi giá thị trường của chứng khoán đầu tư dài hạn giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Đối với các khoản đầu tư vào chứng khoán trên thị trường chưa niêm yết, nếu không thể xác định được giá thị trường, công ty sẽ xác định theo giá trị sổ sách của đơn vị được đầu tư.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECIN)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 7.4 Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn được ghi nhận theo giá gốc. Đầu tư dài hạn của Công ty chủ yếu là các khoản đầu tư vốn vào các tổ chức kinh tế, tổ chức tín dụng với mục tiêu đầu tư chiến lược lâu dài. Theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ trích lập các khoản dự phòng, đối với các khoản đầu tư dài hạn Công ty sẽ trích lập dự phòng khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

### 8 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí vay được ghi nhận như khoản chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay cho xây dựng tài sản dở dang trong quá trình đầu tư xây dựng, trong trường hợp đó chi phí vay phát sinh trong giai đoạn xây dựng thì sẽ được vốn hóa như một khoản nguyên giá của tài sản này. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

### 9 Khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

### 10 Nguyên tắc ghi nhận 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 hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí bán hàng, lãi vay phải trả, các chi phí phải trả khác,...

### 11 Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi nhận theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản nhận được do biếu, tặng, sau khi trừ đi thuế phải nộp liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/lỗ khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị.

### 12 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

#### 12.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECIN)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

### 12.2 Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do công ty tự xác định.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hoá đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi nhận trên hoá đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### 12.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở trích trước (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 13 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản Chi phí Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định trên lợi nhuận (lỗ) của năm hiện hành bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế thu nhập hiện hành: là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán 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 báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế.

## 14 Các 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 về các chính sách tài chính và hoạt động.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1 Tiền**

|  | <b>31/12/2009</b>    | <b>31/03/2010</b>    |
|--|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt                                 | 44,978,045           | 33,575,002           |
| Tiền gửi ngân hàng                       | 5,977,030,092        | 4,997,563,369        |
| Tiền gửi ngân hàng VND                   | 5,973,666,180        | 4,997,563,369        |
| Tiền gửi ngân hàng USD      # 287,16 USD | 3,363,912            | -                    |
| Tiền đang chuyển                         | -                    | -                    |
| <b>Tổng cộng</b>                         | <b>6,022,008,137</b> | <b>5,031,138,371</b> |

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

|   | <b>31/12/2009</b>    | <b>31/03/2010</b>    |
|---|----------------------|----------------------|
| Đầu tư ngắn hạn khác                      |                      |                      |
| Ông Phạm Mạnh Hùng                        | -                    |                      |
| Công ty CP Mỹ Đình (*)                    | 1,000,000,000        | 1,000,000,000        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>1,000,000,000</b> | <b>1,000,000,000</b> |
| Trừ dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (-) | -                    | -                    |
| <b>Tổng cộng</b>                          | <b>1,000,000,000</b> | <b>1,000,000,000</b> |

(\*) Khoản cho vay của công ty đối với Công ty CP Mỹ Đình theo HĐ vay vốn số 15/HĐVV ngày 17/09/09, lãi vay là 1%/tháng, thời gian cho vay một năm.

**3 Các khoản phải thu ngắn hạn**

|  | <b>31/12/2009</b>     | <b>31/03/2010</b>    |
|--|-----------------------|----------------------|
| <b>3.1 Phải thu khách hàng</b>                   | <b>18,018,424,943</b> | <b>8,969,232,249</b> |
| Công Ty TNHH Hỗn Hợp Bê Tông VN                  | 1,506,566,060         | 1,506,566,060        |
| Bệnh Viện Nhi Đồng 2                             | 1,769,736,679         | 172,542,656          |
| Công ty TNHH Nam Ngọc Minh                       | -                     | 223,493,050          |
| Công ty TNHH Tân Thuận - Văn Phòng Nhà Xưởng     | 155,927,701           | 155,927,701          |
| Công ty CP Đầu Tư Tân Đức - Đường An Hạ          | 725,208,043           | 725,208,043          |
| Ban QLDA Công trình Trung tâm GD tỉnh Bình Phước | 358,832,000           | 358,832,000          |
| Công Ty LD Thuận Việt TNHH                       | 288,848,000           |                      |
| Công ty Cho Thuê Tài Chính CHAILEASE             | 924,000,000           | 319,000,000          |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng CT Quận 9      | 1,431,068,000         | -                    |
| Bà Lai Khiêm                                     | 174,955,591           | 174,955,591          |
| Công ty TNHH XD Cơ Khí Gia Hoàng                 | 590,785,431           | 619,144,828          |
| Công ty TNHH Thăng Đạt                           | 393,359,046           | 393,359,046          |
| Bà Lê Thị Cúc                                    | 200,000,000           | -                    |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Trường Thịnh    | 823,090,000           | -                    |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng CT Đồng Tháp   | 1,293,596,000         | 1,293,596,000        |
| Công ty Cơ khí Xây dựng Tân Định -Fico           | 981,339,957           | 681,339,957          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Khách hàng khác  | 6,401,112,435         | 2,345,267,317         |
| <b>3.2 Trả trước người bán</b>                         | <b>38,741,950,750</b> | <b>5,523,673,317</b>  |
| Công ty cổ phần 747                                    | 50,000,000            | 50,000,000            |
| Ban Bồi Thường Giải Phóng Mặt Bằng Q.Bình Tân          | 600,000,000           | 600,000,000           |
| Công Ty TNHH Bằng Viễn                                 | -                     | 170,520,000           |
| Công Ty TNHH XD Cơ Khí Gia Hoàng                       | -                     | 130,000,000           |
| Công ty LD Xi Măng Holcim Việt Nam                     | 433,035,178           | 379,377,341           |
| Công ty TNHH Tư Vấn XD Khang Huy                       | 150,000,000           | 150,000,000           |
| Công Ty TNHH Thăng Đạt                                 | 351,973,298           | 745,332,344           |
| Công ty TNHH Thang Máy Thành Phố Mới                   | 186,412,240           | 186,412,240           |
| Hội đồng Bồi Thường, Hỗ Trợ Và Tái Định Cư H.Cần Giuộc | 97,781,600            |                       |
| Công ty TNHH Giờ Vàng                                  | 957,631,495           | 2,757,631,495         |
| Công ty TNHH Hỗn Hợp Bê Tông VN                        | 296,714,999           | -                     |
| Công Ty TNHH TMDVKD Hạ Tầng                            | 197,636,100           | -                     |
| Công ty CP Đại Thủ Đô                                  | 35,000,000,000        | -                     |
| Nhà cung cấp khác                                      | 420,765,840           | 354,399,897           |
| <b>3.3 Phải thu khác</b>                               | <b>11,665,955,048</b> | <b>535,168,062</b>    |
| Công đoàn phí  | -                     | -                     |
| Lãi thu từ đầu tư ngắn hạn                             | 190,666,667           | -                     |
| Các khoản phải thu khác                                | 838,583,842           | 535,168,062           |
| Phải thu tạm ứng công trình                            | 10,636,704,539        | -                     |
| Nguyễn Đăng Thịnh                                      | 1,877,122             | -                     |
| Nguyễn Đình Duy  | 2,770,897,071         | -                     |
| Nguyễn Đức Trung                                       | 60,962,039            | -                     |
| Nguyễn Phi Hùng  | 5,423,702,477         | -                     |
| Ngô Trường An  | 164,842,095           | -                     |
| Nguyễn Trung Hiếu                                      | 2,171,643,426         | -                     |
| Các đối tượng khác                                     | 42,780,309            | -                     |
| <b>Tổng Cộng</b>                                       | <b>68,426,330,741</b> | <b>15,028,073,628</b> |
| <b>4 Hàng tồn kho</b>                                  | <b>31/12/2009</b>     | <b>01/01/2009</b>     |
| Chi phí xây dựng dở dang                               | 40,317,223,761        | 53,216,791,690        |
| <b>Tổng cộng</b>                                       | <b>40,317,223,761</b> | <b>53,216,791,690</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)                     | -                     | -                     |
| <b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>                 | <b>40,317,223,761</b> | <b>53,216,791,690</b> |
| <b>5 Tài sản ngắn hạn khác</b>                         |                       |                       |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                          | 31/12/2009            | 31/03/2010            |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tài sản ngắn hạn khác    | -                     | -                     |
| Tạm ứng văn phòng        | 1,698,065,561         | 1,842,978,561         |
| Tạm ứng công trình       | 38,098,698,374        | 83,018,033,410        |
| Nguyễn Đình Duy          | 4,600,104,763         | 9,769,310,326         |
| Nguyễn Đức Trung         | 11,724,075,777        | 13,036,276,724        |
| Nguyễn Phi Hùng          | 14,651,537,983        | 31,008,550,210        |
| Nguyễn Trung Hiếu        | 3,025,493,916         | 21,838,302,989        |
| Trần Văn Ánh             | 2,273,745,730         | 5,624,207,291         |
| Nguyễn Hoài Dương        | 992,790,886           | 1,092,790,886         |
| Các đối tượng khác       | 830,949,319           | 648,594,984           |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 211,887,602           | 7,152,872,970         |
| <b>Cộng</b>              | <b>40,008,651,537</b> | <b>92,013,884,941</b> |
| <b>Tổng Cộng</b>         | <b>40,008,651,537</b> | <b>92,013,884,941</b> |

**6 Tài sản cố định**

6.1 Tài sản cố định hữu hình: xem thuyết minh trang số 27

6.2 Tài sản cố định thuê tài chính

|                               | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Tổng cộng     |
|-------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                  |                     |               |
| Số dư đầu năm                 | -                         | 3,237,117,138    | -                   | 3,237,117,138 |
| - Thuê TC trong năm           | -                         | -                | 489,877,000         | 489,877,000   |
| - Giảm khác                   | -                         | -                | -                   | -             |
| Số dư cuối năm                | -                         | 3,237,117,138    | 489,877,000         | 3,726,994,138 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                  |                     |               |
| Số dư đầu năm                 | -                         | 321,433,726      | -                   | 321,433,726   |
| - Khấu hao trong năm          | -                         | 748,996,595      | 20,411,542          | 769,408,137   |
| - Trả lại TSCĐ Thuê TC        | -                         | -                | -                   | -             |
| - Giảm khác                   | -                         | 56,099,866       | -                   | 56,099,866    |
| Số dư cuối năm                | -                         | 1,014,330,455    | 20,411,542          | 1,034,741,997 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                  |                     |               |
| Số dư đầu năm                 | -                         | 2,915,683,412    | -                   | 2,915,683,412 |
| Số dư cuối năm                | -                         | 2,222,786,683    | 469,465,458         | 2,692,252,141 |

\* Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm: không phát sinh.

\* Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm: Căn cứ trên hợp đồng và chứng từ phát sinh thêm.

\* Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản: không.

6.3 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

|                                 | 31/12/2009     | 31/03/2010     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 23,408,968,617 | 23,687,562,694 |

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                                     |                       |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự án Cao ốc Nguyễn Thị Minh Khai   | -                     | 50,000,000            |
| Dự án Chung Cư COTECiN              | 23,311,187,017        | 23,575,249,294        |
| Dự án 10 ha Xã Trường Bình, Long An | 97,781,600            | 62,313,400            |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>23,408,968,617</b> | <b>23,687,562,694</b> |

### 7 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| <b>7.1 Đầu tư vào công ty liên kết</b>          | <b>31/12/2009</b>     | <b>31/03/2010</b>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Tỷ lệ vốn góp         | Chi phí đầu tư        |
| Công ty Cổ phần Mỹ Đình                         | -                     | -                     |
| Công ty CP XD & Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ        | -                     | -                     |
| Công ty CP Đầu tư & Kỹ Thuật Xây Dựng Bến Thành | 25%                   | 1,000,000,000         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1,000,000,000</b>  | <b>1,000,000,000</b>  |
| <b>7.2 Đầu tư dài hạn khác</b>                  | <b>31/12/2009</b>     | <b>31/03/2010</b>     |
| <b>a) Đầu tư dài hạn khác</b>                   |                       | <b>Chi phí đầu tư</b> |
| Công ty Cổ phần Mỹ Đình (*)                     | 1,610,000,000         | 1,610,000,000         |
| Công ty CP XD & Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ (**)   | 10,648,630,832        | 10,648,630,832        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>12,258,630,832</b> | <b>10,648,630,832</b> |
| <b>b) Đầu tư dài hạn bằng cổ phiếu</b>          |                       |                       |
| Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hồng Hà          | 11,979,000,000        | 13,779,000,000        |
| Công ty Cổ phần Nhật Nhật Tân                   | 202,000,000           | 202,000,000           |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bến Thành    | 5,000,000,000         | 5,000,000,000         |
| Công ty Cổ Phần Đá Hoá An                       | -                     | -                     |
| Công ty CP XD & Kinh Doanh Địa Ốc Tân Kỳ        | 5,056,262,160         | 3,066,262,160         |
| Đối tượng khác                                  | -                     | 1,671,719,149         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>22,237,262,160</b> | <b>23,718,981,309</b> |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>34,495,892,992</b> | <b>34,367,612,141</b> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)  | -                     | -                     |
| <b>Tổng Cộng</b>                                | <b>35,495,892,992</b> | <b>35,367,612,141</b> |

(\*) Khoản góp vốn vào dự án Khu Nhà ở tại Xã Trường Bình, Huyện Cần Giuộc theo biên bản thỏa thuận số 45 ngày 01 tháng 11 năm 2007 với tỷ lệ góp vốn vào dự án là 50% tổng vốn của dự án.

(\*\*) Góp vốn vào dự án Khai Thác Khu Đất A2.1 tại nút giao thông đường Phạm Văn Đồng, TP Đà Nẵng theo biên bản thỏa thuận số 128 ngày 21 tháng 11 năm 2007 với tỷ lệ đầu tư vào dự án là 25% tổng vốn của dự án.

### 8 Nợ ngắn hạn

#### 8.1 Vay và nợ ngắn hạn

**31/12/2009** **31/03/2010**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|  |     |                       |                       |
|--|-----|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngân hàng                          |     | 29,598,003,491        | 29,489,072,154        |
| Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam | (1) | 29,598,003,491        | 29,489,072,154        |
| Vay các tổ chức cá nhân khác           |     | 1,654,425,118         | 3,054,425,118         |
| Bà Đào Minh Loan                       |     | -                     | -                     |
| Ông Nguyễn Trọng Toán                  |     | 654,425,118           | 2,054,425,118         |
| Công Ty CPĐT & PT Hồng Hà              | (2) | 1,000,000,000         | 1,000,000,000         |
| Công ty TNHH Xây Dựng - DV Tân Kỳ      |     | -                     | -                     |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                 |     | 1,240,709,350         | 731,428,572           |
| Vay dài hạn đến hạn trả                |     | 83,460,019            | 731,428,572           |
| Nợ thuê tài chính                      |     | 1,157,249,331         | -                     |
| <b>Cộng</b>                            |     | <b>32,493,137,959</b> | <b>33,274,925,844</b> |

(1) Khoản vay của Ngân hàng Đầu tư & Phát triển - chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 00310 ngày 18/04/2007, lãi suất được xác định theo từng lần nhận tiền vay, thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất tại số 1418 Hoàng Văn Thụ, phường 4, Tân Bình; số 229/15 Nguyễn Văn Đậu, phường 11, Bình Thạnh và tài sản gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị.

(2) Hợp đồng vay vốn số 04/HĐKT\_VV ngày 200/03/2008 giữa Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hồng Hà, mục đích vay vốn ngắn hạn, lãi suất 1%/tháng, thời gian cho vay không xác định.

**8.2 Phải trả người bán**

|   | 31/12/2009           | 31/03/2010           |
|---|----------------------|----------------------|
| Công ty Đức Bình                            | 1,293,596,000        | -                    |
| Công Ty TNHH Hoa Long                       | 100,000,000          | -                    |
| Công Ty TNHH Tư Vấn Xây dựng Sino - Pacific | -                    | -                    |
| Tổng Công ty Vật Liệu Xây dựng Số 1         | -                    | 1,892,625,869        |
| DNTN Trần Lộc                               | -                    | 309,264,535          |
| DNTN Sáu Cường                              | -                    | -                    |
| Công Ty SX Và KD VLXD IDICO                 | -                    | -                    |
| CN Công Ty KTXD & VLXD                      | 5,319,993            | -                    |
| Công Ty Cổ Phần Hồng Hà Long An             | -                    | 80,647,000           |
| Công Ty CP VLXD & TTNT Tp.HCM               | 78,779,998           | 78,779,998           |
| Công ty Cổ Phần Thang máy Thiên Nam         | 590,358,164          | -                    |
| Công Ty TNHH XD TM DV Trung Trực            | -                    | -                    |
| Công Ty TNHH Trung Việt                     | 1,566,511,035        | 1,566,511,035        |
| Tổng công ty vật liệu xây dựng số 1         | 155,294,584          | -                    |
| Các nhà cung cấp khác                       | 316,366,285          | 104,035,681          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>4,106,226,059</b> | <b>4,031,864,118</b> |

**8.3 Người mua trả tiền trước**

|  | 31/12/2009    | 31/03/2010    |
|--|---------------|---------------|
| Công Ty Cổ Phần Seaprodex                | 116,000,000   | 116,000,000   |
| Công Ty CP XNK Hàng Tiểu Thủ CN Sài Gòn  | -             | -             |
| Ban quản lý dự án nâng cấp đô thị TP.HCM | 2,392,000,099 | 6,655,989,930 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- SACOMBANK                  | 4,156,386,000         | 4,156,386,000         |
| Ban quản lý dự án khu vực đầu tư xây dựng Quận 6              | 233,661,739           | 233,661,739           |
| Công ty TNHH Tân Thuận  | 153,418,021           | 153,418,021           |
| Ban QLDA Đầu tư XD Công trình Văn hóa Thông tin               | 331,878,000           | 331,878,000           |
| Công ty CP Bê tông Đức sẵn Tân Kỳ                             | 335,000,000           | 335,000,000           |
| Ngân Hàng Indovina Hội Sở                                     | -                     | -                     |
| Ngân Hàng Indovina CN Mỹ Phước                                | -                     | -                     |
| Công Ty CP Đầu Tư Địa Ốc Bến Thành                            | 34,060,281,448        | -                     |
| Công Ty TNHH Kỹ Nghệ Evergreen Việt Nam                       | -                     | -                     |
| Công Ty TNHH Degremont  | 12,306,985,426        | 19,147,736,936        |
| Công Ty CP DV Phú Nhuận                                       | -                     | -                     |
| Sở Thể Dục Thể Thao Tp.HCM                                    | -                     | -                     |
| Ban QLDA Quận Bình Tân  | 165,000,000           | 3,085,009,000         |
| Ban QLDA các công trình Q.9                                   | -                     | 3,643,485,779         |
| Ban QLDA ĐT XD Công Trình H.Học Môn                           | -                     | -                     |
| UBND Quận Bình Tân - TTYT Quận                                | -                     | -                     |
| UBND Quận Bình Tân - UBND Phường Tân Tạo                      | 126,074,588           | 774,432,424           |
| DNTN Liên Hà - Cao Ốc Victor Building                         | -                     | -                     |
| Công Ty CP Khang Gia  | -                     | 11,717,084,007        |
| Ban QLDA ĐTXD Công Trình VH - TT Tp.HCM                       | -                     | 2,261,348,000         |
| Các khách hàng khác   | 496,034,678           | 1,188,856,662         |
| <b>Cộng</b>   | <b>54,872,719,999</b> | <b>53,800,286,498</b> |
| <b>8.4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>                |                       |                       |
|   | <b>31/12/2009</b>     | <b>31/03/2010</b>     |
| Thuế giá trị gia tăng   | 14,602,676,802        | 15,602,867,893        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                                    | 1,544,764,430         | 1,669,189,012         |
| Các loại thuế khác  | 87,646,792            | 87,646,792            |
| <b>Cộng</b>   | <b>16,235,088,024</b> | <b>17,359,703,697</b> |
| <b>8.5 Chi phí phải trả</b>                                   |                       |                       |
|   | <b>31/12/2009</b>     | <b>31/03/2010</b>     |
| Trích trước giá vốn của các hạng mục công trình đã hoàn thành | 18,237,440,582        | 16,308,136,139        |
| <b>Cộng</b>   | <b>18,237,440,582</b> | <b>16,308,136,139</b> |
| <b>8.6 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>         |                       |                       |
|   | <b>31/12/2009</b>     | <b>31/03/2010</b>     |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                             | -                     | -                     |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn            | 564,924,643           | 331,758,030           |
| Phải trả ngắn hạn khác  | 19,299,302,191        | 32,996,159,234        |
| Công đoàn công ty   | 4,067,700,000         | 4,067,700,000         |
| Công Ty Cổ Phần Mỹ Dinh                                       | 88,050,000            | 7,580,750,000         |
| Công Ty Đông Tây  | 2,197,947,270         | -                     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|                    |                       |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hoàng Đức Minh     | 1,562,895,532         | 5,124,937,251         |
| Nguyễn Đình Duy    | -                     | 2,446,172,704         |
| Nguyễn Thành Nhân  | 3,421,561,843         | 1,354,738,483         |
| Nguyễn Trung Hiếu  | -                     | 1,423,299,093         |
| Trần Quốc Bảy      | 1,970,539,795         | 1,069,361,942         |
| Trần Văn Sỹ        | -                     | 1,985,011,096         |
| Trần Như Khiêm     | 2,923,758,750         | 4,704,825,000         |
| Các đối tượng khác | 3,066,849,001         | 3,239,363,665         |
| <b>Cộng</b>        | <b>19,864,226,834</b> | <b>33,327,917,264</b> |

**9 Phải trả dài hạn nội bộ**

|                              | 31/12/2009 | 31/03/2010         |
|------------------------------|------------|--------------------|
| Phải trả dài hạn nội bộ khác | -          | 732,890,594        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>-</b>   | <b>732,890,594</b> |

**10 Các khoản phải trả, phải nộp dài hạn khác**

|  | 31/12/2009           | 31/03/2010           |
|--|----------------------|----------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (*)               | 675,000,000          | 675,000,000          |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác dài hạn (**) | 732,890,594          | 732,890,594          |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>1,407,890,594</b> | <b>1,407,890,594</b> |

(\*) Khoản ký quỹ vào Công ty TNHH Bê tông hỗn hợp Việt Nam theo hợp đồng hợp tác sản xuất & kinh doanh bê tông ký ngày 20 tháng 5 năm 2004 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Cotec và Công ty TNHH Bê tông hỗn hợp Việt Nam.

(\*\*) Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng và Vật liệu Cotec về khoản vay khế ước TT173.01.02 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

**11 Vay và nợ dài hạn**

|  | 31/12/2009            | 31/03/2010            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Vay dài hạn                            | -                     | -                     |
| Vay ngân hàng                          | -                     | -                     |
| Ngân hàng AZN                          | -                     | -                     |
| Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam | -                     | -                     |
| Nợ dài hạn                             | 14,070,974,535        | 18,409,997,588        |
| Ngân hàng Indovina (1)                 | 13,588,233,000        | 13,588,233,000        |
| Nợ dài hạn khác (2)                    | 482,741,535           | 4,821,764,588         |
| <b>Cộng</b>                            | <b>14,070,974,535</b> | <b>18,409,997,588</b> |

Công ty nhận nợ vay với Ngân hàng Indovina để thanh toán tiền sử dụng đất 7.940,3 m<sup>2</sup> tại phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân. Công ty đang làm thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng tư vấn số 782/2008/HDDV-KDTV với Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn môi trường tài nguyên. Toàn bộ khu đất này công ty đã lập dự án xây dựng chung cư COTECiN.

(1)

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### (2) Các khoản nợ thuê tài chính

Công ty hiện đang thuê cầu thép theo hợp đồng thuê tài chính số B071109902 ngày 22/11/2007. Thời gian thuê là 48 tháng (15/01/2008 - 01/02/2012). Lãi suất cho thuê là lãi suất cố định 11,52%/năm với công ty Cho thuê Tài Chính CHAILEASE.

Công ty hiện đang thuê cầu thép và vận thăng theo hợp đồng thuê tài chính số B080315002 ngày 13/03/2008. Thời gian thuê là 36 tháng (01/11/2008 - 01/10/2011). Lãi suất cho thuê là lãi suất thả nổi (lãi suất tạm thời đến 31/12/2009 là 21%/năm), với công ty Cho thuê Tài Chính CHAILEASE.

Công ty hiện đang thuê xe ô tô 16 chỗ hiệu Toyota Hiace theo hợp đồng thuê tài chính số B090101102 ngày 06/02/2009. Thời gian thuê là 24 tháng (28/02/2009 - 28/02/2011). Lãi suất cho thuê tạm thời là 10,5%/năm, với công ty Cho thuê Tài Chính Quốc Tế CHAILEASE.

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2010, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

| Thời hạn    | 31/12/2009         |                      | 31/03/2010         |                      |
|-------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|             | Trả lãi            | Trả gốc              | Trả lãi            | Trả gốc              |
| Dưới 1 năm  | -                  | -                    | -                  | -                    |
| Dưới 5 năm  | 276,590,780        | 1,639,990,866        | 276,590,780        | 1,639,990,866        |
| Trên 5 năm  | -                  | -                    | -                  | -                    |
| <b>Cộng</b> | <b>276,590,780</b> | <b>1,639,990,866</b> | <b>276,590,780</b> | <b>1,639,990,866</b> |

## 12 Vốn chủ sở hữu

### 12.1 Nhà đầu tư và vốn góp

#### Các cổ đông chính

|   | Tỷ lệ  | Năm 2009              | 31/03/2010            |
|---|--------|-----------------------|-----------------------|
| Vốn góp của Nhà nước                        |        |                       |                       |
| <i>Tổng công ty vật liệu xây dựng số 1</i>  | 4.25%  | 1,155,000,000         | 1,155,000,000         |
| Các cổ đông chính khác                      | 95.75% | 26,030,960,000        | 26,030,960,000        |
| <i>Công ty CP Xây Dựng KD Địa Ốc Tân Kỳ</i> | 2.94%  | 800,600,000           | 800,600,000           |
| <i>Công ty CP TMại Dịch vụ Bến Thành</i>    | 7.36%  | 2,000,000,000         | 2,000,000,000         |
| <i>Nguyễn Đức Trung</i>                     | 3.72%  | 1,010,200,000         | 1,010,200,000         |
| <i>Trần Văn Sỹ</i>                          | 3.54%  | 962,500,000           | 962,500,000           |
| <i>Nguyễn Trọng Toán</i>                    | 2.49%  | 677,860,000           | 677,860,000           |
| <i>Nguyễn Phi Hùng</i>                      | 3.20%  | 869,000,000           | 869,000,000           |
| <i>Hoàng Đức Minh</i>                       | 2.51%  | 682,000,000           | 682,000,000           |
| <i>Các cổ đông khác</i>                     | 69.99% | 19,028,800,000        | 19,028,800,000        |
| <b>Tổng cộng</b>                            |        | <b>27,185,960,000</b> | <b>27,185,960,000</b> |

\* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 22 cổ phiếu tương đương 220.000 VND

12.2 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu : xem trang thuyết minh số 28

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 12.3 Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, lợi nhuận

|                               | Năm 2009       | 40268          |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu     |                |                |
| Vốn góp đầu năm               | 27,185,960,000 | 27,185,960,000 |
| Vốn góp tăng trong năm        | 2,471,450,000  | -              |
| Vốn góp giảm trong năm        | -              | -              |
| Vốn góp cuối năm              | 29,657,410,000 | 27,185,960,000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia (*) | 2,471,450,000  |                |

(\*) Chia cổ tức bằng cổ phiếu

### 12.4 Cổ phiếu

|  | 31/12/2009 | 31/03/2010 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 2,965,741  | 2,965,741  |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 2,965,741  | 2,965,741  |
| Cổ phiếu thường                        | 2,965,741  | 2,965,741  |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | 22         | 22         |
| Cổ phiếu thường                        | 22         | 22         |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 2,965,719  | 2,965,719  |
| Cổ phiếu thường                        | 2,965,719  | 2,965,719  |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -          | -          |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

### 12.5 Các quỹ của DN

|                        | 31/12/2009           | 31/03/2010           |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển  | 1,182,449,912        | 1,182,449,912        |
| Quỹ dự phòng tài chính | 673,067,952          | 673,067,952          |
| <b>Tổng cộng</b>       | <b>1,855,517,864</b> | <b>1,855,517,864</b> |

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển: Tái đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.

Quỹ dự phòng tài chính: Phòng ngừa những biến động bất thường về tài chính.

### 12.6 Nguồn kinh phí và quỹ khác

|                           | 31/12/2009         | 31/03/2010         |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 687,086,915        | 687,086,915        |
| <b>Tổng cộng</b>          | <b>687,086,915</b> | <b>687,086,915</b> |

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ khen thưởng: Thưởng cho cán bộ công nhân viên trong công ty.

Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                              | <b>Năm 2009</b>        | <b>31/03/2010</b>     |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Doanh thu hoạt động xây dựng | 240,319,042,383        | 10,149,787,659        |
| Doanh thu hoạt động dịch vụ  | 1,185,794,409          | -                     |
| <b>Cộng</b>                  | <b>241,504,836,792</b> | <b>10,149,787,659</b> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | -                      | -                     |
| <b>Doanh thu thuần</b>       | <b>241,504,836,792</b> | <b>10,149,787,659</b> |

**2 Giá vốn hàng bán**

|                            | <b>Năm 2009</b>        | <b>31/03/2010</b>     |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 236,240,552,094        | 10,099,014,218        |
| Giá vốn hoạt động dịch vụ  | 123,126,291            | -                     |
| <b>Cộng</b>                | <b>236,363,678,385</b> | <b>10,099,014,218</b> |

**3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | <b>Năm 2009</b>      | <b>31/03/2010</b>    |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn          | 70,837,410           |                      |
| Lãi cho vay                        | 804,818,070          |                      |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia        | 924,020,000          |                      |
| Lãi bán cổ phiếu                   | 820,243,460          | -                    |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 241,199,209          | 2,431,006,434        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>2,861,118,149</b> | <b>2,431,006,434</b> |

**4 Chi phí tài chính**

|   | <b>Năm 2009</b>      | <b>31/03/2010</b>  |
|---|----------------------|--------------------|
| Chi phí lãi vay                             | 2,765,773,015        | 831,441,743        |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn | -                    |                    |
| Chi phí tài chính khác                      | 159,589,504          |                    |
| Lãi lỗ do giao dịch chứng khoán             | 586,683,682          | -                  |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán     | (2,297,620,000)      | -                  |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>1,214,426,201</b> | <b>831,441,743</b> |

**5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | <b>Năm 2009</b> | <b>31/03/2010</b> |
|---------------------------|-----------------|-------------------|
| Chi phí nhân viên         | 1,550,741,761   | 411,230,674       |
| Chi phí vật liệu, bao bì  | 116,924,341     | -                 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 4,701,091       | -                 |
| Thuế, phí và lệ phí       | 57,185,129      | -                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 177,215,379     | -                 |
| Chi phí bằng tiền khác    | 404,049,354     | 243,710,806       |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|   | <b>2,310,817,055</b> | <b>654,941,480</b> |
|---|----------------------|--------------------|
| <b>Tổng Cộng</b>  |                      |                    |
| <b>6 Thu nhập khác</b>  |                      |                    |
|   | <b>Năm 2009</b>      | <b>31/03/2010</b>  |
| Thu thanh lý tài sản cố định  | 5,628,571,430        | -                  |
| Thu bán phế liệu  | 2,057,369,783        | -                  |
| Thu nhập khác   | 52,591,824           | 337,469,550        |
| <b>Cộng</b>   | <b>7,738,533,037</b> | <b>337,469,550</b> |
| <b>7 Chi phí khác</b>   |                      |                    |
|   | <b>Năm 2009</b>      | <b>31/03/2010</b>  |
| Giá trị còn lại của tài sản cố định   | 2,086,897,512        | -                  |
| Giá vốn bán phế liệu  | 2,057,369,783        | -                  |
| Chi phí khác  | -                    | 337,469,550        |
| <b>Cộng</b>   | <b>4,144,267,295</b> | <b>337,469,550</b> |
| <b>8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>   |                      |                    |
|   | <b>Năm 2009</b>      | <b>31/03/2010</b>  |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế   | 8,071,299,042        | 995,396,652        |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | (2,599,020,000)      |                    |
| - Các khoản điều chỉnh tăng   | -                    |                    |
| - Các khoản điều chỉnh giảm   | 2,599,020,000        |                    |
| Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế  | 5,472,279,042        | 995,396,652        |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp  | 25%                  | 25%                |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>   | <b>1,369,819,761</b> | <b>248,849,163</b> |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm 50% (*)  | 501,032,832          | 124,424,582        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm theo NQ30/CP (**)  | 260,636,079          | -                  |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>  | <b>608,150,850</b>   | <b>124,424,582</b> |

(\*) Đây là năm thứ ba công ty được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Nghị định 164/2003/ND-CP ngày 22/12/2003 và nghị định 24/2007/ND-CP ngày 14/02/2007.

(\*\*) Giảm thuế TNDN 30% theo thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế TNDN theo Nghị quyết số 30/2008/HQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ.

**9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|  | <b>Năm 2009</b> | <b>31/03/2010</b> |
|--|-----------------|-------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp   | 7,463,148,192   | 870,972,071       |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông. | -               | -                 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng  | -               | -                 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  | -               | -                 |

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

|  |              |            |
|--|--------------|------------|
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông. | -            | -          |
| Cổ phiếu cổ đông đang lưu hành bình quân trong kỳ                | 2,780,896    | 2,780,896  |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | <b>2,684</b> | <b>313</b> |

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

**Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.**

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

**1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:** không phát sinh

**2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ:** không phát sinh

**3 Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan:**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động.

| Bên liên quan                       | Mối quan hệ                                   | Tính chất giao dịch                                    | Phát sinh trong năm                 | Số dư cuối năm Phải thu/(Phải trả) |
|-------------------------------------|---|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| Tổng công ty vật liệu xây dựng số 1 | Cổ đông                                       | Phải trả dài hạn                                       | -                                   | 732,890,594                        |
| Ông Nguyễn Trọng Toán               | Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch Hội đồng Quản trị | Vay<br>Trả tiền vay<br>Thanh toán tiền cho vay cá nhân | -<br>1,400,000,000<br>1,294,794,882 | 654,425,118                        |
| Ông Nguyễn Đức Trung                | Thành viên Hội đồng Quản trị                  | Tạm ứng công trình<br>Hoàn ứng công trình              | 23,343,935,888<br>19,609,684,628    | 11,785,037,816                     |
| Ông Nguyễn Phi Hùng                 | Thành viên Hội đồng Quản trị                  | Tạm ứng công trình<br>Hoàn ứng công trình              | 81,555,294,692<br>92,488,604,442    | 20,075,240,460                     |
| Ông Hoàng Đức Minh                  | Thành viên Hội đồng Quản trị                  | Tạm ứng công trình<br>Phải trả công trình              | 10,005,248,777<br>6,443,207,058     | (1,562,895,532)                    |
| Ông Trần Văn Sỹ                     | Thành viên Hội đồng Quản trị                  | Tạm ứng công trình                                     | 2,658,803,087                       | -                                  |

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG COTEC (COTECiN)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2010

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| Công ty Quan hệ                                |                        |                                    |             |                 |
|--|------------------------|------------------------------------|-------------|-----------------|
|  |                        | Phải trả công trình                | 673,791,991 | -               |
| Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Địa ốc Tân Kỳ | Công ty liên kết       | Góp vốn đầu tư dự án khai thác đất | -           | 10,648,630,832  |
|  |                        | Góp vốn đầu tư dài hạn             |             | 5,056,262,160   |
|  |                        | Trả tiền vay                       | -           | -               |
| Công ty CP Đầu tư & Phát triển Hồng Hà         | Công ty góp vốn đầu tư | Góp vốn đầu tư dài hạn             |             | 11,979,000,000  |
|  |                        | Trả tiền vay                       | -           | (1,000,000,000) |

4 Thông tin về hoạt động liên tục: công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

5 Những thông tin khác.

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh.

| Chỉ tiêu  |     | Năm 2009 | 31/03/2010 |
|---|-----|----------|------------|
| <b>Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>  |     |          |            |
| <b>Bố trí cơ cấu tài sản</b>                      |     |          |            |
| Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản                | %   | 73.96    | 70.84      |
| Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản                 | %   | 26.04    | 29.16      |
| <b>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</b>                    |     |          |            |
| Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn                      | %   | 78.28    | 77.05      |
| Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn             | %   | 21.72    | 22.95      |
| <b>Khả năng thanh toán</b>                        |     |          |            |
| Khả năng thanh toán hiện hành                     | lần | 1.28     | 1.30       |
| Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn                   | lần | 0.94     | 0.92       |
| Khả năng thanh toán nhanh                         | lần | 0.01     | 0.02       |
| <b>Tỷ suất sinh lời</b>                           |     |          |            |
| <b>Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu</b>           |     |          |            |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu       | %   | 3.56     | 2.29       |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu         | %   | 3.25     | 2.29       |
| <b>Tỷ suất lợi nhuận trên Tổng tài sản</b>        |     |          |            |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản    | %   | 1.80     | 1.80       |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản      | %   | 1.65     | 1.80       |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu |     | 7.58     | 7.85       |

TP HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2010

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

DƯƠNG TRỌNG TÍN

NGUYỄN TRỌNG TOÁN