

CÔNG TY KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

MỤC LỤC

	Trang
1 - Báo Cáo Của Ban Giám Đốc	01 - 02
2 - Báo Cáo Kiểm Toán	03
3 - Bảng Cân Đối Kế Toán	04 - 07
4 - Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh	08
5 - Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tệ	09
6 - Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính	10 - 23



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ngày 31 Tháng 12 Năm 2007

Ban Giám Đốc trân trọng đề trình bản báo cáo này cùng các báo cáo tài chính đã được kiểm toán từ trang 04 đến trang 23 của Công ty Cổ phần Xây dựng COTEC (dưới đây gọi tắt là Công ty) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007.

1. Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám đốc và Kế Toán Trưởng

Hội Đồng Quản Trị

Chủ tịch	: Ông Nguyễn Bá Dương
Ủy viên	: Ông Nguyễn Sỹ Công
Ủy viên	: Ông Trần Quang Quân
Ủy viên	: Ông Phan Huy Vĩnh
Ủy viên	: Bà Hà Tiểu Anh

Ban Giám Đốc

Tổng Giám đốc	: Ông Nguyễn Bá Dương
Phó Tổng Giám đốc	: Ông Nguyễn Sỹ Công
Phó Tổng Giám đốc	: Ông Trần Quang Quân
Phó Tổng Giám đốc	: Ông Phan Huy Vĩnh

Kế Toán Trưởng

Kế toán trưởng	: Bà Hà Tiểu Anh
----------------	------------------

2. Đặc điểm hoạt động của công ty

2.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec (Coteccons) là Công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002611 ngày 24 tháng 08 năm 2004 và giấy phép đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 20 tháng 08 năm 2007.

2.2 Ngành nghề hoạt động

Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa công trình dân dụng - công nghiệp - công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi. Lắp đặt đường dây, trạm biến áp và thiết bị công nghiệp. Lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh. Xây dựng các công trình cấp thoát nước, xử lý môi trường. Tư vấn đầu tư. Quản lý dự án các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp. Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất. Sửa chữa, mua bán máy móc, thiết bị xây dựng. Chế tạo sản xuất, mua bán kết cấu xây dựng. Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).

Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa - quốc tế. Kinh doanh khách sạn (không tại thành phố Hồ Chí Minh). Mua bán vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng (trừ tái chế phế thải kim loại, xi măng điện). Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình.

Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Thiết kế cấp nhiệt thông hơi thông gió, điều hòa không khí, công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế phần cơ điện công trình.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ngày 31 Tháng 12 Năm 2007

2.3 Địa chỉ Công ty

Trụ sở chính công ty : 34 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Tp.Hồ Chí Minh

3. Kết quả năm tài chính

Ban Giám Đốc của Công ty nhất trí với các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm Toán và Dịch Vụ Tin Học (AISC)

Lãi sau thuế: 125.384.413.603 VNĐ

Trong suốt thời kỳ kế toán này không có khoản mục hay sự kiện bất thường nào có thể ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

4. Kiểm toán viên độc lập

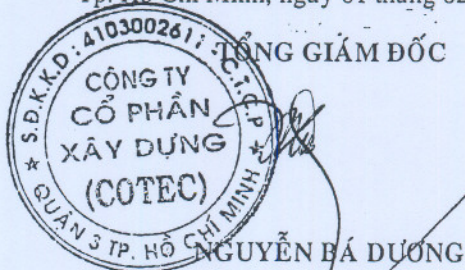
Công Ty Kiểm Toán Và Dịch Vụ Tin Học TP.HCM (AISC) được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec.

6. Báo cáo của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi nhận thấy rằng các báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007.

Báo cáo tài chính của công ty được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2008





CÔNG TY KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC

Auditing & Informatic Services Company

Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 9305163 (10 Lines)

Fax: (84.8) 9304281

Email: aisc@hcm.vnn.vn

Website: www.aisc.com.vn



BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2007 CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

Kính gửi: Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng COTEC

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo Tài chính từ trang 05 đến trang 22 của Công ty Cổ phần Xây dựng COTEC, dưới đây gọi là Công ty, gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo Tài chính cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty và trách nhiệm của kiểm toán viên

Việc soạn thảo các Báo cáo Tài chính này thuộc về trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty.

Số dư đầu kỳ căn cứ vào báo cáo kiểm toán niên độ 01/01/2006 đến 31/12/2006 của Công ty Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kiểm toán - chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

Trách nhiệm của kiểm toán viên là căn cứ vào việc kiểm toán, để hình thành một ý kiến độc lập về các Báo cáo Tài chính này.

Cơ sở, phạm vi và căn cứ thực hiện kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và những chuẩn mực kiểm toán quốc tế được Nhà nước Việt Nam thừa nhận. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để có sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo Tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Trên căn bản áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu, cuộc kiểm toán bao gồm việc xem xét các chứng cứ liên quan đến số liệu và công bố trên Báo cáo Tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng. Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá về những ước lượng và những ý kiến quan trọng đã được thể hiện bởi Ban Giám đốc Công ty cũng như việc trình bày tổng thể các Báo cáo Tài chính.

Chúng tôi đã lập kế hoạch và hoàn thành cuộc kiểm toán để đạt được tất cả các thông tin và các giải trình cần thiết. Chúng tôi tin rằng việc kiểm toán đã cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo quan điểm của chúng tôi, xét trên mọi phương diện trọng yếu, các Báo cáo Tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 cũng như Kết quả sản xuất kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho niên độ kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Kiểm toán viên

Phạm Văn Vinh

Chứng chỉ KTV số: Đ0112/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2008

CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC
TP. HỒ CHÍ MINH
(AISC)
Quận 3, TP. HCM
Nguyễn Hữu Trí
Chứng chỉ KTV số: 0476/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

Branch in Hà Nội: 24.2 Rappin, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Phạm Hùng St, Cầu Giấy Dist, Hà Nội

Tel: (04) 7820 045 / 46 / 47

Fax: (04) 7820 048

Email: aishn@hn.vnn.vn

Branch in Đà Nẵng: 92A Quảng Trung St, Hải Châu Dist, Đà Nẵng

Tel: (0511) 895 619

Fax: (0511) 895 620

Email: aiscn@dn.vnn.vn

Representative in Cần Thơ: 64 Nam Kỳ Khởi Nghĩa St, Ninh Kiều Dist, Cần Thơ

Tel: (071) 813 004

Fax: (071) 828 785

Representative in Hải Phòng: 21 Lương Khánh Thiện St, Ngô Quyền Dist, Hải Phòng

Tel: (031) 3920 797

Fax: (031) 3920 973

Trang 3

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 Tháng 12 Năm 2007

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	Thuyết minh	31/12/2007	01/01/2007
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		716.513.489.665	184.177.319.200
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>		<i>352.430.457.732</i>	<i>10.690.641.443</i>
1. Tiền	111	5.1	352.430.457.732	10.690.641.443
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>80.000.000.000</i>	<i>-</i>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	5.2	80.000.000.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<i>III. Các khoản phải thu</i>	<i>130</i>	<i>5.3</i>	<i>173.190.337.599</i>	<i>119.029.020.902</i>
1. Phải thu khách hàng	131		166.061.111.840	112.970.745.134
2. Trả trước cho người bán	132		6.153.225.649	4.459.194.550
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Các khoản phải thu khác	138		976.000.110	1.599.081.218
5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>100.475.980.812</i>	<i>47.001.817.465</i>
1. Hàng tồn kho	141	5.4	100.475.980.812	47.001.817.465
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>10.416.713.522</i>	<i>7.455.839.390</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.5	10.416.713.522	7.455.839.390
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		252.121.814.974	39.675.277.664
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>-</i>	<i>1.505.165.215</i>
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>30.883.188.650</i>	<i>22.797.370.807</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	25.157.238.824	16.777.868.501
- Nguyên giá	222		36.268.094.051	22.871.652.617
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.110.855.227)	(6.093.784.116)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	5.725.949.826	6.019.502.306
- Nguyên giá	228		6.136.927.184	6.356.506.784
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(410.977.358)	(337.004.478)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>240</i>	<i>5.8</i>	<i>64.662.555.400</i>	<i>-</i>
- Nguyên giá	241		64.662.555.400	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>5.9</i>	<i>155.277.600.000</i>	<i>11.782.000.800</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		51.540.000.000	9.900.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		103.737.600.000	1.882.000.800
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Ngày 31 Tháng 12 Năm 2007

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	Thuyết minh	<u>31/12/2007</u>	<u>01/01/2007</u>
V. Tài sản dài hạn khác	260	5.10	1.298.470.924	3.590.740.842
1 Chi phí trả trước dài hạn	261		980.270.924	3.272.540.842
2 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3 Tài sản dài hạn khác	268		318.200.000	318.200.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		968.635.304.639	223.852.596.864



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Ngày 31 Tháng 12 Năm 2007

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	Thuyết minh	31/12/2007	01/01/2007
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		169.531.871.968	128.844.899.457
I. Nợ ngắn hạn	310		169.531.871.968	128.844.899.457
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	5.11	61.745.044.131	38.061.199.524
3. Người mua trả tiền trước	313	5.12	6.204.834.449	1.625.900.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	314	5.13	29.500.558.073	4.969.502.147
5. Phải trả công nhân viên	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	5.14	26.403.223.547	10.021.090.909
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.14	43.668.739.768	73.829.333.602
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	5.14	2.009.472.000	337.873.275
II. Nợ dài hạn	320		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		799.103.432.671	95.007.697.407
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.15	788.337.577.734	93.619.604.789
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	35.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		565.200.000.000	4.600.000.000
3. Cổ phiếu ngân quỹ	413		-	-
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	414		-	-
5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	415		-	-
6. Quỹ đầu tư phát triển	416		518.147.275	24.318.147.275
7. Quỹ dự phòng tài chính	417		8.631.577.078	8.631.577.078
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	418		-	-
9. Lợi nhuận chưa phân phối	419		93.987.853.381	21.069.880.436
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	420		10.765.854.937	1.388.092.618
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	421		10.765.854.937	1.388.092.618
2. Nguồn kinh phí	422		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	423		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	430		968.635.304.639	223.852.596.864

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

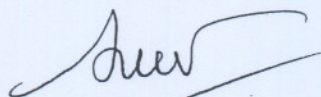
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 Tháng 12 Năm 2007

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	31/12/2007	01/01/2007
1. Tài sản thuê ngoài			-	-
2. Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công			-	-
3. Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi			-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý			-	-
5. Ngoại tệ các loại			-	-
- USD			461,69	12.050,70
6. Dự toán chi hoạt động			-	-
7. Nguồn vốn khấu hao cơ bản hiện có			-	-

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HÀ TIỂU ANH

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2008



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN BÁ DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

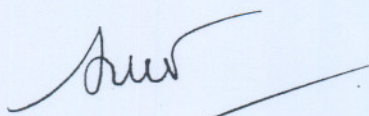
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Năm 2007	Năm 2006
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.344.700.717.670	823.960.483.390
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		145.454.545	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.344.555.263.125	823.960.483.390
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.215.600.907.557	761.892.947.877
5. Lợi nhuận gộp (20 = 10 -11)	20		128.954.355.568	62.067.535.513
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	35.519.807.090	5.873.537.139
7. Chi phí tài chính	22	6.4	111.400.870	885.139.365
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		88.563.367	852.109.500
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		22.878.237.668	13.810.966.111
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh 30=20+(21-22)-(24+25)	30		141.484.524.120	53.244.967.176
11. Thu nhập khác	31		1.754.643.804	8.525.722.210
12. Chi phí khác	32		36.706.333	6.195.180.233
13. Lợi nhuận khác	40		1.717.937.471	2.330.541.977
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		143.202.461.591	55.575.509.153
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.6	17.818.047.988	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		125.384.413.603	55.575.509.153
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	14.442	275.809

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HÀ TIỂU ANH

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2008



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

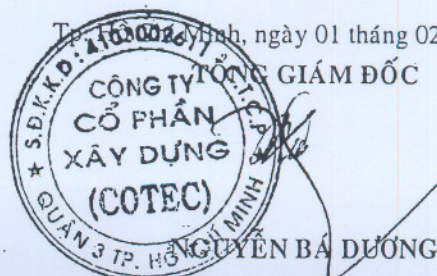
Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>MÃ SỐ</i>	<i>Năm 2007</i>	<i>Năm 2006</i>
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1.453.058.616.599	817.476.204.656
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(886.477.766.906)	(454.575.603.061)
Tiền chi trả cho người lao động	03	(26.945.970.583)	(13.716.815.930)
Tiền chi trả lãi vay	04	(88.563.367)	(885.139.365)
Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05	(5.628.000.000)	(56.729.400)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	47.290.820.359	28.477.890.786
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(708.196.525.530)	(371.066.024.642)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(126.987.389.428)</i>	<i>5.653.783.044</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(58.829.882.430)	(10.003.031.172)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(89.755.477.000)	(2.826.666.667)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.947.877.800	7.394.902.867
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
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	16.074.096.054	1.624.488.711
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(128.563.385.576)</i>	<i>(3.810.306.261)</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	597.285.000.000	9.070.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	11.769.554.748	905.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(11.769.554.748)	(25.235.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(2.736.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>597.285.000.000</i>	<i>(17.996.000.000)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</i>	<i>50</i>	<i>341.734.224.996</i>	<i>(16.152.523.217)</i>
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	10.690.641.443	26.843.164.660
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	5.591.293	-
<i>Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ (50+60+61)</i>	<i>70</i>	<i>352.430.457.732</i>	<i>10.690.641.443</i>

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HÀ TIỂU ANH



I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Cổ phần

Lĩnh vực hoạt động

Thiết kế, xây dựng và kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa công trình dân dụng - công nghiệp - công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi. Lắp đặt đường dây, trạm biến áp và thiết bị công nghiệp. Lắp đặt hệ thống cơ điện lạnh. Xây dựng các công trình cấp thoát nước, xử lý môi trường. Tư vấn đầu tư. Quản lý dự án các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp. Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất. Sửa chữa, mua bán máy móc, thiết bị xây dựng. Chế tạo sản xuất, mua bán kết cấu xây dựng. Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).

Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa - quốc tế. Kinh doanh khách sạn (không tại thành phố Hồ Chí Minh). Mua bán vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng (trừ tái chế phế thải kim loại, xi măng điện). Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình.

Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Thiết kế cấp nhiệt thông hơi thông gió, điều hòa không khí, công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế phần cơ điện công trình.

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

Niên độ kế toán

Bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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 20/03/2006 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính và các thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung khác.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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, tình hình và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý, các báo cáo tài chính đã lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành.

Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Nguyên tắc xác định các khoản tiền

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 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 và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán:

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi sang Việt Nam đồng theo tỷ giá tương đương với tỷ giá quy định tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tài sản và công nợ có gốc ngoại tệ, được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái của ngân hàng Ngoại Thương tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá chưa và đã thực hiện được kết chuyển toàn bộ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tỷ giá quy đổi để sử dụng tại thời điểm ngày 01/01/2007: 15.544 VND/USD

31/12/2007: 16.089 VND/USD

Nguyên tắc kế toán đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho là chi phí xây dựng dở dang thể hiện theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá có thể xác định được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp phát sinh để có hàng tồn kho ở thời điểm và trạng thái hiện tại.

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được lập dự phòng giảm giá là những vật tư hàng hoá thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp tồn kho tại thời điểm lập báo cáo tài chính có giá trị thu hồi hoặc giá trị thị trường thấp hơn giá trị trên sổ kế toán.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ được đánh giá theo phương pháp chi phí nguyên liệu, vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công và chi phí quản lý chung trực tiếp vào từng công trình còn dở dang, đang xem xét nghiệm thu, bàn giao với các chủ đầu tư theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng.

- Dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng lỗi thời được lập dựa vào đánh giá của Ban Giám Đốc về giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí liên quan ước tính để hoàn thành sản phẩm và cả chi phí bán hàng ước tính.

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

Nguyên tắc ghi nhận: theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Lập dự phòng 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.

Ghi nhận và khấu hao TSCĐ hữu hình, vô hình

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

- Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ khấu hao tích lũy.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

- Nguyên tắc đánh giá tài sản cố định: Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và các chi phí có liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào hoạt động theo dự tính sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

- Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.
- Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ/BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính.

Thời gian khấu hao được áp dụng cho các nhóm tài sản như sau :

Tài sản cố định hữu hình

Nhà cửa, vật kiến trúc	06	năm
Máy móc, thiết bị	03 - 06	năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 06	năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05	năm

Tài sản cố định vô hình

Phần mềm kế toán	03	năm
Quyền sử dụng thương hiệu	05	năm
Quyền sử dụng đất	49	năm

Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động hiện tại cho mục đích sử dụng như đã dự kiến.

Khấu hao bất động sản đầu tư được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản.

Kế toán các khoản đầu tư tài chính

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con:

Các công ty được xem là công ty con của công ty khi công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và các hoạt động ở các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Phương pháp vốn chủ sở hữu là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh lợi ích của bên góp vốn từ kết quả hoạt động kinh doanh của bên nhận đầu tư.

- 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 50%, 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 được quy định trong chuẩn mực Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư khác: Các khoản đầu tư khác được thể hiện theo nguyên giá, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua phát sinh liên quan.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính: dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính tạm thời.

Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác: được thể hiện theo giá gốc

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 hóa, dịch vụ đã sử dụng trong năm.

Ghi nhận các khoản chi phí trả trước

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh chi phí phát sinh tại công trình, nhưng có liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán nên chưa thể tính hết vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ này mà được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

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

Ghi nhận và trình bày cổ phiếu mua lại: Công ty ghi nhận cổ phiếu mua lại theo giá mua và được ghi nhận là chứng khoán ngân quỹ thuần, được trình bày thành chỉ tiêu âm làm giảm nguồn vốn Chủ sở hữu.

Ghi nhận cổ tức: Căn cứ vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hàng năm được thông qua, và được ghi nhận như khoản phải trả.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ các quỹ từ lợi nhuận sau thuế:

- Quỹ dự phòng tài chính: Bao gồm quỹ dự trữ bắt buộc và quỹ dự phòng tài chính.

a. Trích quỹ dự trữ bắt buộc: ít nhất bằng 5% lãi ròng hàng năm. Quỹ này được trích để bổ sung vốn điều lệ và dự trữ tài chính cho đến khi bằng 20% vốn điều lệ của Công ty.

b. Trích quỹ dự phòng tài chính: được trích từ lợi nhuận ròng, tỷ lệ trích dựa vào Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông

- Quỹ đầu tư và phát triển: được trích từ lợi nhuận ròng, tỷ lệ trích dựa vào Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông

- Quỹ khen thưởng và Quỹ phúc lợi: được trích từ lợi nhuận ròng, tỷ lệ trích dựa vào Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông



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.

Các khoản tạm trích quỹ này sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông, nếu có thay đổi sẽ điều chỉnh ngay sau khi có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Khi bán hàng hóa thành phẩm, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hoá 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.

Khi 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 và 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 kết thúc năm tài chính.

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 cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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 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 khách hàng 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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 28% trên thu nhập chịu thuế.

Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ về "Quy định chi tiết thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp".

Công ty được miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp trong 02 năm (từ năm 2005 đến năm 2006) và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm tiếp theo (từ năm 2007 đến năm 2010) theo thông báo số 11108 ngày 19/08/2007 của Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh về việc đăng ký thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chi phí thuế TNDN trong năm bao gồm thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Thuế TNDN hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng tại ngày cuối năm. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế TNDN sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính được áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế TNDN sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2007	01/01/2007
Tiền mặt	7.669.638	308.691.061
Tiền gửi ngân hàng	352.422.788.094	10.381.950.382
- Tiền gửi VND	352.415.359.821	10.194.633.548
- Tiền gửi ngoại tệ	7.428.273	187.316.834
Tổng cộng	352.430.457.732	10.690.641.443

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2007	01/01/2007
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (*)	80.000.000.000	-
Tổng cộng	80.000.000.000	-

(*) Cho vay theo hợp đồng vay vốn ngày 10/12/2007 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec và Công ty Cổ phần Xây dựng Phú Hưng Gia, lãi suất là 1%/tháng và thời hạn vay 01 tháng (có thể ngắn hơn hoặc dài hơn tùy theo thỏa thuận giữa các bên).

3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2007	01/01/2007
Phải thu khách hàng ngắn hạn	166.061.111.840	112.970.745.134
CN Công ty TNHH TM SX XNK Bình Minh	2.117.988.361	31.707.829.227
VPĐH nhà thầu Công ty Krones	29.691.880.121	14.220.214.450
Công ty TNHH Indochina Resort Residences	11.459.091.516	18.043.857.865
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	5.515.736.406	27.525.558.246
Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng	7.101.643.107	12.568.716.899
Các khách hàng khác	110.174.772.329	8.904.568.447

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Trả trước cho người bán	6.153.225.649	4.459.194.550		
Công ty TNHH Bluescope Buldings VietNam	-	2.613.070.849		
Công ty TNHH Schindler Việt Nam	-	210.131.250		
Công ty TNHH XD & XL điện Thế Minh	-	510.407.712		
Doanh nghiệp tư nhân Thư Phúc	-	210.201.104		
Công ty TNHH Viên Thành	263.496.202	225.028.480		
Công ty TNHH SX & TM điện Bình Sơn	632.500.000	-		
Công ty Centria Inc.	314.756.725	-		
Công ty TNHH tư vấn DP	256.400.000	-		
Công ty TNHH tư vấn TM XD Nam Việt	546.962.304	-		
Các khách hàng khác	4.139.110.418	690.355.155		
Các khoản phải thu khác	976.000.110	1.599.081.218		
Công ty cổ phần Phú Hưng Gia	-	1.589.926.669		
Phạm Văn Nam	-	9.154.549		
Nguyễn Đức Thịnh	960.000.000	-		
Các đối tượng khác	16.000.110	-		
Giá trị thuần của phải thu thương mại và phải thu khác	173.190.337.599	119.029.020.902		
Tổng cộng	173.190.337.599	119.029.020.902		
4. Hàng tồn kho	31/12/2007	01/01/2007		
Nguyên liệu, vật liệu	-	-		
Chi phí SX, KD dở dang	100.475.980.812	47.001.817.465		
Hàng hoá	-	-		
Tổng cộng giá gốc hàng tồn kho	100.475.980.812	47.001.817.465		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-		
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	100.475.980.812	47.001.817.465		
5. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2007	01/01/2007		
Các khoản phải thu khác	10.416.713.522	7.455.839.390		
Tạm ứng	4.090.954.344	4.035.620.510		
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	6.325.759.178	3.420.218.880		
Tổng cộng	10.416.713.522	7.455.839.390		
6. Tài sản cố định hữu hình :	01/01/2007	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2007
Nguyên giá				
Nhà cửa vật kiến trúc	1.124.079.348	-	-	1.124.079.348

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Máy móc thiết bị	17.632.342.622	12.842.978.789	100.238.096	30.375.083.315
Phương tiện vận tải	2.914.945.029	-	-	2.914.945.029
Thiết bị quản lý	1.200.285.618	653.700.741	-	1.853.986.359
Tổng cộng	22.871.652.617	13.496.679.530	100.238.096	36.268.094.051
Khấu hao tích lũy				
Nhà cửa vật kiến trúc	93.673.278	187.346.556	-	281.019.834
Máy móc thiết bị	4.501.489.249	4.054.025.256	63.531.764	8.491.982.741
Phương tiện vận tải	1.079.857.670	413.420.004	-	1.493.277.674
Thiết bị quản lý	418.763.919	425.811.059	-	844.574.978
Tổng cộng	6.093.784.116	5.080.602.875	-63.531.764	11.110.855.227
Giá trị còn lại				
Nhà cửa vật kiến trúc	1.030.406.070	-	-	843.059.514
Máy móc thiết bị	13.130.853.373	-	-	21.883.100.574
Phương tiện vận tải	1.835.087.359	-	-	1.421.667.355
Thiết bị quản lý	781.521.699	-	-	1.009.411.381
Tổng cộng	16.777.868.501			25.157.238.824

* Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: không.

* Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 40.321.428 VND

* Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ chờ thanh lý: không.

* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn chưa thực hiện: không.

7. Tài sản cố định vô hình:

	<u>01/01/2007</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>31/12/2007</u>
Nguyên giá				
Phần mềm kế toán	23.000.000	-	-	23.000.000
Thương hiệu Cotec	519.579.600	-	219.579.600	300.000.000
Quyền sử dụng đất	5.813.927.184	-	-	5.813.927.184
Tổng cộng	6.356.506.784	-	219.579.600	6.136.927.184
Khấu hao tích lũy				
Phần mềm kế toán	17.888.892	5.111.108	-	23.000.000
Thương hiệu Cotec	259.789.800	103.915.920	153.705.720	210.000.000
Quyền sử dụng đất	59.325.786	118.651.572	-	177.977.358
Tổng cộng	337.004.478	227.678.600	153.705.720	410.977.358
Giá trị còn lại				
Phần mềm kế toán	5.111.108	-	-	90.000.000
Thương hiệu Cotec	259.789.800	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Quyền sử dụng đất	5.754.601.398		5.635.949.826
Tổng cộng	6.019.502.306		5.725.949.826
8. Bất động sản đầu tư		31/12/2007	01/01/2007
Quyền sử dụng đất không thời hạn nhà số 109/8A, 236/2, 236/6 Điện Biên Phủ, phường 17, quận Bình Thạnh		64.662.555.400	-
Tổng cộng		64.662.555.400	-
9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2007	01/01/2007
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		51.540.000.000	9.900.000.000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển An Phố Đông	25%	17.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Phú Hưng Gia	20%	20.160.000.000	5.040.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng Uy Nam	27%	4.860.000.000	4.860.000.000
Công ty CP Địa ốc Phú Gia An	34%	9.520.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác		103.737.600.000	1.882.000.800
Công ty cổ phần chứng khoán Gia Phát		10.800.000.000	
Công ty cổ phần Xây lắp 5		202.000.000	202.000.000
Công ty cổ phần đầu tư I.P.A		25.000.000.000	-
Công ty CP Địa ốc Phú Gia An		27.472.000.000	-
Công ty CP đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia		40.263.600.000	1.680.000.800
Tổng cộng		155.277.600.000	11.782.000.800
10. Tài sản dài hạn khác		31/12/2007	01/01/2007
Chi phí trả trước dài hạn		980.270.924	3.272.540.842
Chi phí nhân viên		2.028.000	-
Chi phí phục vụ sản xuất		913.146.316	3.272.540.842
Chi phí dịch vụ mua ngoài		18.972.608	-
Chi phí khác		46.124.000	-
Chi phí dài hạn khác (*)		318.200.000	318.200.000
Tổng cộng		1.298.470.924	3.590.740.842
(*) Tiền đặt cọc thuê nhà 34 Trần Quốc Thảo, phường 7, quận 3, Tp.Hồ Chí Minh			
11. Phải trả người bán		31/12/2007	01/01/2007
Công ty TNHH Bluescope Buildings Việt Nam		2.069.924.439	-
Công ty HOLCIM (VIETNAM) LTD.		11.045.714.795	2.391.741.113
Công ty TNHH Xây dựng Lê Phan		5.454.103.290	4.771.321.260

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Công ty CP Xây dựng Uy Nam (UNICONS)	13.511.929.763	1.065.336.116
Công ty TNHH Thép Mười Bảy	1.462.455.416	2.348.187.315
Các khách hàng khác	28.200.916.428	27.484.613.720
Tổng cộng	61.745.044.131	38.061.199.524

12. Người mua trả tiền trước	31/12/2007	01/01/2007
Công ty cổ phần Quốc tế Asean	-	600.000.000
Công ty cổ phần Khai Sáng	-	700.000.000
VPĐH Công ty SHIMIZU CORPORATION	-	325.900.000
Doanh thu nhận trước	6.204.834.449	-
Tổng cộng	6.204.834.449	1.625.900.000

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2007	01/01/2007
Thuế GTGT	14.763.089.364	4.696.502.147
Thuế TNDN	12.190.047.988	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.547.420.721	-
Tổng cộng	29.500.558.073	4.696.502.147

14. Các khoản phải trả, phải nộp khác	31/12/2007	01/01/2007
Chi phí phải trả	26.403.223.547	10.021.090.909
BHXH, BHYT, KPCĐ	226.518.189	-
Phải trả khác	43.442.221.579	73.829.333.602
Dự phòng phải trả ngắn hạn (*)	2.009.472.000	337.873.275
Tổng cộng	72.081.435.315	84.188.297.786

(*) Đơn vị trích trước chi phí bảo hành theo từng công trình

15. Vốn chủ sở hữu

15.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: thuyết minh trang 23

15.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn góp	Tỷ lệ góp
Vốn nhà nước	8.330.000.000	7%
Các cổ đông khác	111.670.000.000	93%
Tổng cộng	120.000.000.000	-

15.3 Cổ phiếu	31/12/2007	01/01/2007
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành:	12.000.000	3.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ:	12.000.000	3.500.000
Cổ phiếu thường	12.000.000	3.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Cổ phiếu ưu đãi

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	12.000.000	3.500.000
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND		

15.4 Cổ tức

Đến thời điểm phát hành báo cáo, Công ty chưa công bố cổ tức chia trong năm 2007.

15.5 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	31/12/2007	01/01/2007
Quỹ khen thưởng	6.065.186.642	1.022.945.282
Quỹ phúc lợi	4.700.668.295	365.147.336
Tổng cộng	10.765.854.937	1.388.092.618

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu

	31/12/2007	01/01/2007
Tổng doanh thu	1.344.700.717.670	823.960.483.390
+ Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	-	596.439.273
+ Doanh thu hoạt động xây dựng	1.344.700.717.670	823.364.044.117
Các khoản giảm trừ doanh thu	145.454.545	-
+ Giảm giá hàng bán	145.454.545	-
Doanh thu thuần	1.344.555.263.125	823.960.483.390
Trong đó:		
+ Doanh thu thuần bán hàng hóa, dịch vụ	-	596.439.273
+ Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	1.344.555.263.125	823.364.044.117

2. Giá vốn hàng bán

	31/12/2007	01/01/2007
Giá vốn của hàng hoá, dịch vụ đã cung cấp	-	300.919.909
Giá vốn của hoạt động xây dựng	1.215.600.907.557	761.592.027.968
Tổng Cộng	1.215.600.907.557	761.892.947.877

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	31/12/2007	01/01/2007
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.573.375.261	3.390.951.352
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.930.690.255	18.260.718
Lãi bán chênh lệch cổ phiếu	-	-
Doanh thu hoạt động khác	8.015.741.574	2.464.325.069
Tổng Cộng	35.519.807.090	5.873.537.139

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

	31/12/2007	01/01/2007
4. Chi phí tài chính		
Lãi vay	88.563.367	852.109.500
Chênh lệch tỷ giá	22.837.503	33.029.865
Tổng cộng	111.400.870	885.139.365
5. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	745.195.507.186	406.440.296.228
Chi phí nhân công	203.900.136.634	160.796.933.29
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.374.155.355	3.386.188.0
Chi phí dịch vụ mua ngoài	326.152.177.160	156.474.427.73
Chi phí khác bằng tiền	11.338.420.468	10.425.367.056
Tổng cộng	1.291.960.396.803	737.523.212.375
6. Thuế TNDN phải nộp và lợi nhuận sau thuế trong kỳ		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	143.202.461.591	55.575.509.153
Các khoản ĐC tăng hoặc giảm LN kế toán để XD lợi nhuận chịu thuế TNDN	(15.930.690.255)	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	15.930.690.255	-
Tổng thu nhập chịu thuế	127.271.771.336	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	35.636.095.974	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (giảm 50%) (*)	17.818.047.988	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	125.384.413.603	55.575.509.153

(*) Theo thông báo số 11108 ngày 19/09/2005 của Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh, Công ty được miễn thuế trong 02 năm (2005 - 2006) và giảm thuế 04 năm tiếp theo (2007 - 2010). Năm 2007 là năm thứ nhất Công ty được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Vào tháng 08 năm 2007, công ty đã tiến hành phát hành thêm 8.500.000 cổ phiếu (xem thuyết minh phần V.15.2) . Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2007 được tính dựa trên số cổ phiếu bình quân trong năm 2007 như sau:

	Năm 2007	Năm 2006
Lợi nhuận sau thuế	125.384.413.603	55.575.509.153
Số cổ phiếu bình quân	8.682.102	201.500
Tổng cộng	14.442	275.809

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Các 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: không có.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

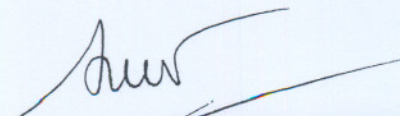
Đơn vị tính: VND

VII. Những thông tin khác

1. *Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:* không phát sinh
2. *Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán :* không phát sinh
3. *Thông tin về các bên liên quan:* không phát sinh
4. *Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):* không phát sinh
5. *Thông tin về hoạt động liên tục:* không phát sinh.
6. *Một số chỉ tiêu về tình hình tài chính :* không phát sinh
7. *Một số chỉ tiêu về tình hình tài chính doanh nghiệp*

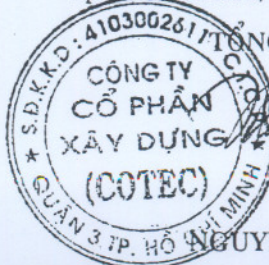
Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2007	Năm 2006
* Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
* Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản	%	73,97	82,28
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	26,03	17,72
* Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	17,50	57,56
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	82,50	42,44
* Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	4,23	1,43
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	4,23	1,43
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	2,08	0,08
* Tỷ suất sinh lời			
* Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	10,65	6,74
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	9,32	6,74
* Tỷ suất lợi nhuận trên Tổng tài sản			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	14,78	24,83
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	12,94	24,83
* Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / NVCSH			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / NVCSH	%	15,90	59,36

KẾ TOÁN TRƯỞNG



HÀ TIỂU ANH

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2008



TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
(COTEC)

NGUYỄN BA DƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

Vốn chủ sở hữu	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	15.200.000.000	-	20.605.738.790	3.228.031.796	-
- Tăng vốn trong năm trước	19.800.000.000	4.600.000.000	-	-	-
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	55.575.509.153
- Tăng khác			18.912.408.485	5.403.545.282	
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	34.505.628.717
- Kết chuyển tăng vốn kinh doanh			15.200.000.000		
Số dư cuối năm trước	35.000.000.000	4.600.000.000	24.318.147.275	8.631.577.078	21.069.880.436
Số dư đầu năm nay	35.000.000.000	4.600.000.000	24.318.147.275	8.631.577.078	21.069.880.436
Tăng năm nay	85.000.000.000	560.600.000.000	(23.800.000.000)	-	72.917.972.945
- Vốn góp trong kỳ	85.000.000.000	560.600.000.000	-	-	-
- Tăng khác					
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	125.384.413.603
- Kết chuyển tăng vốn kinh doanh			(23.800.000.000)	-	(17.500.000.000)
- Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(18.807.662.040)
- Tạm chia cổ tức 18% trên VCSH năm 2007	-	-	-	-	(16.155.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	(3.778.618)
Số dư cuối năm nay	120.000.000.000	565.200.000.000	518.147.275	8.631.577.078	93.987.853.381