



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC - COTECCONS

BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN 2010

**2-3**

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**4-10**

LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY COTECCONS

- Tổng Quan về Công ty Coteccons
- Ngành nghề kinh doanh
- Các mốc son trong lịch sử hoạt động
- Vốn điều lệ Công ty qua các năm
- Tâm nhìn và sứ mệnh
- Định hướng phát triển

**11-15**

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Những nét nổi bật về kết quả hoạt động SXKD
- Tình hình thực hiện so với kế hoạch
- Những thay đổi chủ yếu trong năm
- Triển vọng và kế hoạch tương lai.

**16-24**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Báo cáo kết quả hoạt động SXKD
- Những tiến bộ Công ty đạt được
- Kế hoạch phát triển tương lai

**25-27**

CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

**28-33**

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

- Cơ cấu tổ chức Công ty Coteccons
- Tóm tắt lý lịch của Ban điều hành
- Số lượng CBNV và chính sách đối với người lao động
- Trách nhiệm đối với cộng đồng

**34-37**

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/ THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát
- Các dữ liệu thống kê về Cổ đông/ thành viên góp vốn

**38-41**

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

**43-77**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

- Báo cáo của Hội đồng quản trị
- Báo cáo kiểm toán độc lập
- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính



năm  
năm  
năm

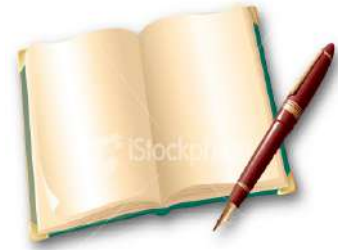
Được cổ phần hóa từ Bộ phận Khối xây lắp trực thuộc Công ty Kỹ thuật Xây dựng và VLXD - Tổng Công ty Fico - Bộ Xây dựng, sau gần 7 năm hoạt động đến nay Coteccons được đánh giá là một trong những Công ty Xây dựng hàng đầu tại Việt nam.

Với hàng loạt các dự án trọng điểm được hoàn thành và trúng thầu thi công nhiều công trình có giá trị Lớn, thương hiệu Coteccons được xem là bảo chứng chất lượng cho những công trình xây dựng. Tổng vốn điều lệ hoạt động của Công ty hiện nay là **307,5 tỷ đồng**, tổng giá trị tài sản **2.017 tỷ đồng**.



COTECCONS TOWER

## Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị



### ***Kính thưa Quý vị cổ đông, thưa toàn thể Đại hội***

*Năm 2010 đi qua trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đối diện với nhiều khó khăn và thử thách. Lạm phát cao, lãi suất tăng đột biến, sự biến động mạnh giữa tỷ giá đồng USD với đồng nội tệ đã ảnh hưởng lớn đến các doanh nghiệp trong nước. Không chỉ bị tác động từ các nguyên nhân trên, các doanh nghiệp ngành Xây dựng còn chịu ảnh hưởng lớn do giá cả nguyên vật liệu tăng liên tục, chính sách thắt chặt tín dụng của chính phủ từ đầu năm báo hiệu thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu khởi sắc.*

*Đánh giá được tình hình không thuận lợi trên, Ban lãnh đạo COTECCONS đã đề ra những định hướng và giải pháp hợp lý cùng với sự nhiệt tình và trách nhiệm của tập thể cán bộ công nhân viên công ty, chúng ta đã đạt và vượt các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội thông qua. Năm 2010 còn đánh dấu một bước phát triển mới của công ty, thể hiện qua các sự kiện : cổ phiếu COTECCONS được niêm yết tại sàn giao dịch chứng khoán Tp. HCM (HOSE) với mã chứng khoán CTD, khai trương văn phòng mới do công ty đầu tư , thành lập văn phòng đại diện tại Hà Nội, cùng với việc mở rộng kho bãi và đầu tư các thiết bị thi công hiện đại, vị thế COTECCONS đã được nâng lên một tầm cao mới, thương hiệu COTECCONS ngày càng được nhiều khách hàng biết đến.*

*Tuy nhiên, không sớm thỏa mãn với những thành quả hiện có và để đáp lại niềm tin của quý cổ đông dành cho CTD, chúng tôi luôn tự nhắc nhở mình cần phải phấn đấu nhiều hơn, năng động hơn nữa, luôn sáng tạo trong quản lý điều hành để công ty phát triển ổn định và vững chắc. Cụ thể là Ban điều hành chủ động tăng cường tiếp cận các công trình công nghiệp có quy mô lớn, các công trình có vốn đầu tư nước ngoài, các dự án đòi hỏi tiến độ và kỹ thuật thi công cao. Hiện nay Ban Lãnh Đạo đang xúc tiến và cân nhắc chọn lựa hợp tác với các công ty xây dựng có uy tín trên thế giới. Việc kết hợp với đối tác phù hợp hứa hẹn mở ra một hướng mới cho việc phát triển công ty trong tương lai.*

Bước sang năm 2011, HĐQT xác định vẫn còn nhiều khó khăn và thử thách phía trước, áp lực cạnh tranh ngày càng cao giữa các doanh nghiệp cùng ngành. Ngoài việc nâng cao năng lực quản lý điều hành của đội ngũ cán bộ, công ty còn thành lập Ban kiểm soát tài chính nội bộ nhằm đánh giá rủi ro và kiểm soát chi phí cho từng dự án. Bên cạnh đó, việc tìm hiểu và đánh giá dự án kỹ lưỡng trước khi tham gia đấu thầu, là yếu tố quan trọng để đảm bảo có nguồn công việc ổn định, hiệu quả và an toàn về mặt tài chính. Đồng thời chúng tôi xác định phải xây dựng đội ngũ cán bộ kế thừa vững mạnh trong tương lai, sẵn sàng đảm nhận những vị trí quan trọng do công ty giao phó để thực hiện các công trình có quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật cao trên khắp cả nước.

Chúng tôi tin tưởng rằng : với sự nỗ lực hết mình và nhiệt huyết của tập thể CBCNV, COTECCONS sẽ vượt qua những khó khăn và thử thách, tiếp tục vững bước trên con đường chinh phục đỉnh cao mới.

Chúng tôi chân thành cảm ơn Quý cổ đông đã có nhiều ủng hộ Ban điều hành trong chiến lược phát triển COTECCONS những năm vừa qua. Tôi kính mong các Quý vị tiếp tục khích lệ và ủng hộ tập thể cán bộ công nhân viên COTECCONS nhiều hơn nữa trong chiến lược sắp tới để COTECCONS tiếp tục phát triển vững mạnh.

Cuối cùng, thay mặt HĐQT, kính chúc Quý cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Chúc đại hội thành công tốt đẹp.

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Bá Dương



## LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY COTECCONS

- Tên tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC
- Tên tiếng Anh : COTEC CONSTRUCTION JOINT STOCK Co.,
- Tên viết tắt : COTECCONS
- Vốn điều lệ : 307,5 tỷ đồng (Ba trăm lẻ bảy tỷ, năm trăm triệu đồng)
- Địa Chỉ : 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM
- Điện Thoại : (84 - 8) 3 5142255/66 Fax : (84-8) 3 5142277
- Email : contact@coteccons.vn
- Website : www.coteccons.vn
- Tên chứng khoán : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec - COTECCONS
- Mã chứng khoán : CTD

### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi.
- Tư vấn đầu tư, quản lý dự án các công trình dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh bất động sản.
- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội ngoại thất công trình.
- Thiết kế phần cơ điện công trình.
- Và các lĩnh vực kinh doanh khác.

## CÁC MỐC SON TRONG LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

### NĂM 2004

Tháng 8/2004, Coteccons được cổ phần hóa với tên chính thức là Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec – Coteccons. Vốn điều lệ hoạt động 15,2 tỷ đồng.

### NĂM 2005

- Nhận Bằng Khen Đơn vị thi đua xuất sắc ngành xây dựng của Bộ Xây dựng.
- Nhận chứng chỉ ISO 9001:2000 của Tổ chức QMS – Úc.

### NĂM 2006

- Bên cạnh lĩnh vực xây lắp truyền thống, Coteccons tiếp tục mở rộng hoạt động sang hướng kinh doanh mới như: đầu tư bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng cùng với sự ra đời của các Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực này.
- Tăng vốn điều lệ lần Thứ I lên 35 tỷ đồng vào tháng 10/2006 bằng hình thức:
  - + Chia cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1.
  - + Chào bán cho CBNV Công ty 4,6 tỷ đồng giá trị mệnh giá cổ phần.

### NĂM 2007

- Coteccons là Đơn vị tiên phong tại Việt Nam nghiên cứu áp dụng thành công biện pháp thi công tiên tiến Topdown cho công trình nhà cao tầng nhằm rút ngắn tiến độ thi công.
- Tăng vốn điều lệ lần thứ II lên 59,5 tỷ đồng vào tháng 1/2007 bằng hình thức:
  - + Chia cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1.
  - + Chào bán cho Cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ phân bổ quyền mua là 5:1.
- Tăng vốn điều lệ lần thứ III lên 86,2 tỷ đồng vào tháng 6/2007 bằng hình thức:
  - + Chia cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:2.
  - + Bán cho CBNV 2,9 tỷ đồng giá trị mệnh giá cổ phần.
- Tăng vốn điều lệ lần thứ IV lên 120 tỷ đồng bằng việc chào bán cho các Cổ đông chiến lược.
- Năm trong top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam và **đứng Thứ nhất khối các Doanh nghiệp Tư nhân** ngành xây dựng do tổ chức báo cáo đánh giá Việt Nam - VietNam Report bình chọn.

## NĂM 2008

- Vinh dự nhận bằng khen của Bộ Lao động – Thương Binh Xã hội vì đã có thành tích xuất sắc trong công tác an toàn lao động.
- Mở rộng thị trường ra khu vực Miền Trung, thi công hàng loạt những công trình có qui mô lớn nhất trong khu vực: như Nha Trang Plaza và Nha Trang Centre, khách sạn Thuận Thảo - Phú Yên, Indochina Riverside - Đà Nẵng...
- Tiếp tục **đứng Thứ nhất khối các Doanh nghiệp Tư nhân** ngành Xây dựng do tổ chức báo cáo đánh giá Việt Nam - VietNam Report bình chọn.

## NĂM 2009

- Khởi công công trình Cao ốc Coteccons Tower tại số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh. Tp. HCM.
- Tăng vốn điều lệ lần V lên 184,5 tỷ đồng bằng hình thức:
  - + Chia cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1.
  - + Bán cho CBNV 4,5 tỷ đồng giá trị mệnh giá cổ phần.
- Giữ vững danh hiệu **đứng Thứ nhất khối các Doanh nghiệp Tư nhân** ngành Xây dựng do tổ chức báo cáo đánh giá Việt Nam - VietNam Report bình chọn.

## NĂM 2010

- Liên tiếp ký kết nhiều công trình xây lắp có qui mô và giá trị lớn tại các vùng kinh tế trọng điểm của đất nước như: công trình Hồ Tràm Strip, The EverRich II, City Garden, Khu chung cư Cao cấp Rừng cọ - Ecopark, Khu Phúc hợp Tricons... tạo nguồn công việc tốt, lâu dài, mang lại hiệu quả ổn định trong nhiều năm.
- Đưa Tòa nhà Coteccons Tower tại Tp. HCM vào hoạt động. Đây là tòa nhà đầu tiên thuộc sở hữu 100% của Coteccons, đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty, mang lại một vị thế mới cho Coteccons.
- Tăng vốn điều lệ lần thứ VI từ 184,5 tỷ đồng lên 307,5 tỷ đồng bằng hình thức:
  - + Chia cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:2.
- Ngày 20/01/2010 Cổ phiếu Coteccons chính thức giao dịch phiên đầu tiên tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán CTD mở ra một trang mới trong lịch sử hoạt động của Coteccons. Ngay khi lên sàn, CTD đã nhận được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư.
- Thành lập văn phòng Đại diện Miền Bắc, số 8-4A, Phố Trung Hòa, Phường Yên Hòa, Tp. Hà Nội nhằm khẳng định sự phát triển của thương hiệu Coteccons tại thị trường Miền Bắc.
- Nhận cúp vàng Chất lượng xây dựng Việt Nam – Giải thưởng của Bộ Xây Dựng.
- Vinh dự là năm **Thứ Tư liên tiếp** (từ 2007-2010) Coteccons **đứng Thứ Nhất khối các Doanh nghiệp Tư nhân** ngành xây dựng do Tổ chức báo cáo đánh giá Việt Nam – Việt Nam report (VNR500) bình chọn.



## MỨC TĂNG TRƯỞNG VỐN ĐIỀU LỆ QUA CÁC NĂM

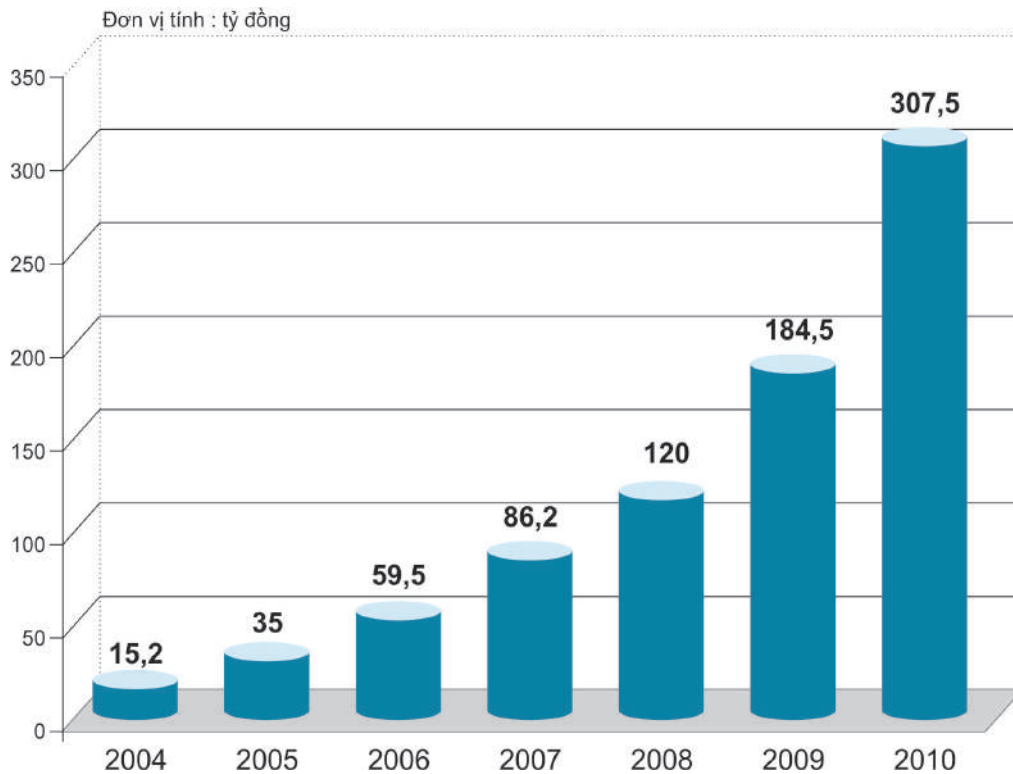
Từ năm 2004 đến 2010 Coteccons đã có sáu lần tăng vốn điều lệ

Việc tăng vốn điều lệ nhằm tăng cường năng lực tài chính, phù hợp với tình hình phát triển của Công ty, đảm bảo cho Coteccons đủ điều kiện thực hiện đấu thầu những công trình có giá trị lớn và tăng tính thanh khoản của Cổ phiếu CTD trên thị trường.

Các đợt phát hành tăng vốn của Công ty thông qua hình thức:

- Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu.
- Chào bán cho đối tác chiến lược.
- Bán giá ưu đãi cho CBNV Công ty.

### BIỂU ĐỒ TĂNG TRƯỞNG VỐN ĐIỀU LỆ



### Tâm Nhìn

Trở thành Công ty xây dựng hàng đầu tại Việt Nam chuyên thi công các công trình Dân dụng & Công nghiệp và đặc biệt làm tổng thầu thi công các công trình có quy mô lớn.



### Sứ Mệnh

Lấy Uy tín, Chất lượng làm thước đo giá trị thương hiệu, Coteccons cam kết mang đến cho khách hàng những sản phẩm là những công trình mang đẳng cấp quốc tế với giá cả cạnh tranh.

## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### ● Các mục tiêu chủ yếu:

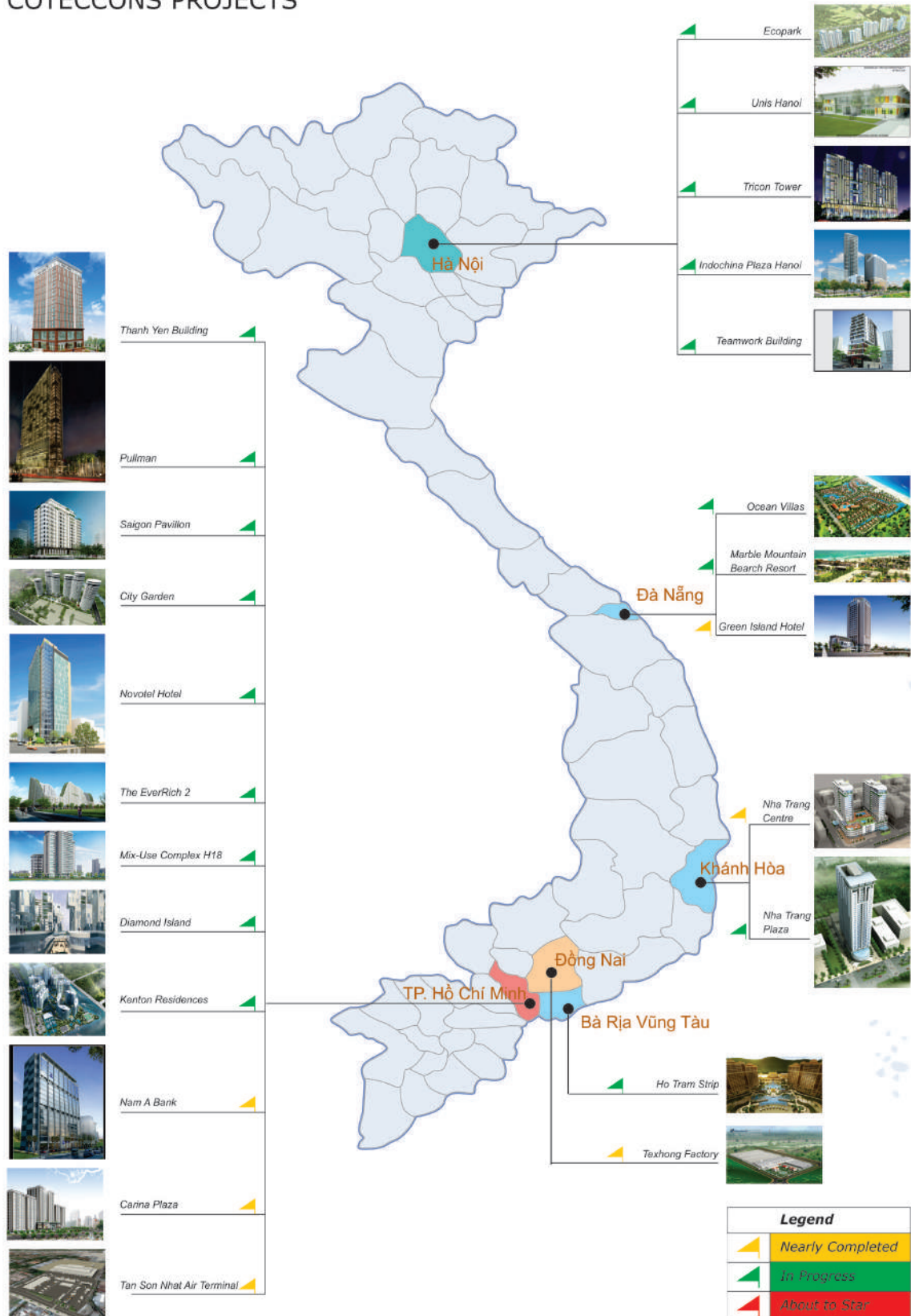
- Tiếp tục nâng cao vị thế của Công ty trên thương trường.
- Tổng thầu thi công những công trình có giá trị lớn tạo nguồn công việc lâu dài, đảm bảo sự tăng trưởng ổn định cho Công ty.
- Tiếp tục mở rộng thị trường tại các vùng kinh tế trọng điểm của đất nước như Tp. HCM, Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang ...
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, nâng cao đời sống vật chất tinh thần cho CBNV nhằm khuyến khích sự nỗ lực gắn bó lâu dài của CBNV với Công ty.
- Tối đa hóa lợi nhuận nhằm mang lại lợi ích tốt nhất cho các cổ đông và quyền lợi của CBNV trong Công ty.
- Đóng góp tích cực vào các hoạt động xã hội. Tạo công ăn việc làm cho người lao động.

### ● Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Với xu hướng phát triển của ngành xây dựng, Coteccons xác định xây lắp vẫn là lĩnh vực kinh doanh chính, chiếm tỷ trọng cao trong toàn bộ cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty, tuy nhiên vẫn xem xét tham gia đầu tư vào các dự án bất động sản trên cơ sở năng lực và kinh nghiệm vốn có.
- Bên cạnh đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, Coteccons cũng xem xét hợp tác với các đối tác nước ngoài, các đơn vị lớn có tiềm năng để thi công công trình cơ sở hạ tầng như đường sá, cầu cống, công trình cấp thoát nước.. Đây là lĩnh vực có nhu cầu rất lớn hiện nay trong xã hội, Coteccons sẽ không bỏ qua cơ hội này khi có điều kiện.

# SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH COTECCONS THI CÔNG

## COTECCONS PROJECTS





## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

### **I. NHỮNG NÉT NỔI BẬT VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2010**

Năm 2010 đã khép lại, nền kinh tế thế giới nhìn chung vẫn chưa thoát ra khỏi cuộc khủng hoảng kinh tế, Việt Nam mặc dù đạt được những kết quả tích cực trên nhiều lĩnh vực, tốc độ GDP cả năm tăng khoảng 6,7%, tuy nhiên vẫn còn nhiều vấn đề nổi cộm của nền kinh tế trong nước chưa được giải quyết một cách triệt để như : sự biến động của lãi suất ngân hàng, những bất ổn lớn trên thị trường tiền tệ khi giá vàng liên tiếp phá kỷ lục, giá USD cao nhất trong vòng 2 năm qua, hầu hết các mặt hàng đều tăng giá... lạm phát được nâng lên ở mức 2 con số. Điều này đã gây khó khăn cho các Doanh nghiệp Việt Nam và Coteccons cũng không nằm ngoài sự ảnh hưởng đó.

Bằng kinh nghiệm tích lũy được trong quá trình điều hành thời gian qua, đặc biệt là năm 2008 và 2009, hai năm được xem là tồi tệ nhất của nền kinh tế thế giới, Hội đồng Quản trị đã đề ra các giải pháp để lãnh đạo Công ty Coteccons vượt qua thách thức, tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng, hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2010 do Đại hội đồng Cổ đông đề ra.

Tổng doanh thu đạt 143,6 % so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 114,3 %. Tổng tài sản cuối năm đạt 2.017 tỷ đồng tăng 245 tỷ đồng so với đầu năm 2010.

Kết quả này là sự nỗ lực vượt khó của tập thể CBNV Coteccons.

## II. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

### 1. Doanh thu và lợi nhuận so với kế hoạch

(ĐVT: tỷ đồng)

TT	Chi tiêu	Thực hiện 2010	Kế hoạch 2010	Thực hiện 2009	% vượt kế hoạch	Tăng trưởng so với năm 2009
1	Tổng doanh thu	3.304	2.300	1.962	43,6%	68,4%
2	Lợi nhuận sau thuế	240	210	228	14,3 %	5,26 %

### 2. Số liệu trích quỹ và lợi nhuận chưa phân phối năm 2010.

- Phân phối lợi nhuận năm 2009**

Căn cứ vào nghị quyết đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2010, Công ty đã phân phối lợi nhuận như sau:

- Trích quỹ đầu tư phát triển : 91.239.965.094 đồng
- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 22.809.991.273 đồng
- Chia cổ tức 2009: 36.450.000.000 đồng
- Quỹ dự phòng tài chính: 11.404.995.636 đồng

- Lợi nhuận chưa phân phối năm 2010 tại thời điểm báo cáo: 209.577.276.990 đồng**

Công ty đã tạm ứng cổ tức đợt 1: 30.749.844.000 đồng từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối năm 2010.

## III. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU TRONG NĂM

### 1. Những khoản đầu tư lớn:

Trong năm 2010 Công ty có các khoản đầu tư lớn như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Giá trị	Ghi chú
1	Đầu tư tài sản cố định	Tỷ đồng	50	
2	Đầu tư công cụ, dụng cụ thi công	Tỷ đồng	180	
3	Chi phí xây dựng Tòa nhà Coteccons Tower.	Tỷ đồng	102	
4	Thuê đất làm kho thiết bị tại khu công nghiệp Tiên sơn, Tỉnh Bắc Ninh phục vụ các công trình thi công tại Miền Bắc.	Tỷ đồng	8	Diện tích thuê 6.000 m <sup>2</sup> . Thời hạn thuê 46 năm

### 2. Thay đổi vốn điều lệ của Công ty:

Căn cứ vào nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ đông năm 2010 thông qua phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ 184,5 tỷ đồng lên 317,7 tỷ đồng theo hai hình thức: phát hành cổ phiếu thường cho Cổ đông hiện

hữu và phát hành cổ phiếu chào bán ưu đãi cho CBNV Công ty.

- Phát hành Cổ phiếu thưởng: Hội đồng Quản trị đã thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý phát hành 12.300.000 cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu từ nguồn thặng dư vốn vào tháng 06/2010.
- Đối với cổ phiếu bán ưu đãi cho CBNV Công ty: do năm qua xu hướng điều chỉnh của thị trường chứng khoán kéo dài, chỉ số chứng khoán liên tục sụt giảm, không ít cổ phiếu giá cuối năm chỉ bằng ½ so với đầu năm. Vào thời điểm thực hiện dự kiến vào tháng 9/2010, với giá phát hành là 40.000 đồng/ cổ phiếu đã được Đại Hội đồng cổ đông thông qua so với giá trên thị trường thì chưa thực sự mang tính ưu đãi cho CBNV Công ty, do vậy Hội đồng Quản trị đã thống nhất thay đổi thời gian phát hành sang thời điểm thích hợp khác.

### **3. Niêm yết Cổ phiếu:**

Ngày 20/01/2010 mã chứng khoán CTD đã chính thức được niêm yết tại sàn giao dịch chứng khoán Tp.HCM (HOSE). Đây là sự kiện quan trọng đánh dấu một mốc son trong quá trình phát triển của Công ty Coteccons.

Ngay khi lên sàn, CTD đã nhận được sự quan tâm của rất nhiều nhà đầu tư.

- Số lượng cổ phiếu niêm yết lần đầu: 18.450.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu niêm yết bổ sung vào tháng 07/2010: 12.300.000 cổ phiếu.

### **4. Mở rộng địa bàn hoạt động tại khu vực phía Bắc và Thành lập văn phòng Đại diện tại Hà Nội:**

Năm 2010 có thể đánh giá là năm "được mùa" của thương hiệu Coteccons tại thị trường xây dựng Miền Bắc, khi liên tiếp trúng thầu nhiều công trình có giá trị lớn. Điều này cũng nằm trong chiến lược kinh doanh của Hội đồng Quản trị nhằm chiếm lĩnh thị phần xây dựng tại khu vực phía Bắc trong thời gian tới.

- Đầu tiên phải kể đến công trình Indochina Plaza tại Quận Cầu giấy – Hà Nội. Qui mô 3 tầng hầm, 3 tháp cao từ 16 – 36 tầng. Tổng giá trị thầu ký kết đến nay là 450 tỷ đồng.
- Công trình Trường Quốc Tế Unis – Hà Nội. Qui mô 2 block (Nhà thi đấu và khán phòng). Giá trị hợp đồng đã ký 125 tỷ đồng.
- Khu Phúc Hợp Tricons Tower tại Đại lộ Thăng Long – Hà Nội. Qui mô 2 tầng hầm, 3 tháp và 44 tầng lầu. Hiện nay Công ty đang thực hiện gói thầu tầng hầm với giá trị thầu 233 tỷ đồng.
- Khu Chung cư cao cấp Rừng Cọ - Ecopark – Khu đô thị Thương mại và Du lịch Văn Giang: Qui mô gồm 5 khối tháp và 2 tầng hầm. Tổng giá trị hợp đồng đã ký đến nay 586 tỷ đồng
- Ngoài ra, Coteccons cũng đang đấu thầu các dự án mới tại khu vực Miền Bắc với khả năng trúng thầu cao.

Trước sự phát triển của Coteccons trong năm qua tại thị trường xây dựng Miền Bắc, Hội đồng Quản trị đã quyết định thành lập văn phòng đại diện tại Hà nội để thuận tiện trong việc giao dịch với khách hàng. Ngày 28/09/2010, Văn Phòng Đại diện Công ty Coteccons được chính thức khai trương tại số: 8-4A Phố Trung Hòa, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

### **5. Hoàn thành đưa vào hoạt động Tòa nhà Coteccons Tower:**

Sau 20 tháng khởi công xây dựng, ngày 25/10/2010 Tòa nhà Coteccons Tower đã chính thức được bàn giao, đưa vào hoạt động. Đây là tòa nhà đầu tiên do Coteccons làm Chủ Đầu tư được xây dựng trên diện tích đất là 1.584 m<sup>2</sup>, với qui mô 2 tầng hầm, 01 trệt, 01 lửng và 13 tầng lầu do Công ty Duffill Watts – New Zealand thiết kế theo tiêu chuẩn cao ốc văn phòng hiện đại. Tổng vốn đầu tư của Tòa nhà 211 tỷ đồng (bao gồm phần xây dựng, đất).

Trụ sở văn phòng Coteccons được đặt từ tầng 9 -12. Với lợi thế uy tín của Coteccons trong ngành xây

dựng, sau 2 tháng đưa vào hoạt động 90% mặt bằng còn lại của Cao ốc đã được khách hàng chọn thuê, chủ yếu là các Công ty nước ngoài và Ngân hàng.

Sự ra đời của Cao ốc đã mang đến cho Công ty một diện mạo mới, đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty. Ngoài ra, Coteccons Tower cũng góp phần tăng giá trị doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

## IV. TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH TƯƠNG LAI

### 1. Lĩnh vực Xây dựng:

Theo đánh giá của các chuyên gia, năm 2011 vẫn tiếp tục là năm với nhiều thử thách cho nền kinh tế Việt Nam. Bên cạnh những khó khăn chung, giống như các Công ty xây dựng khác, Coteccons còn đối mặt với những thử thách khắc nghiệt bởi áp lực cạnh tranh ngày càng gay gắt không chỉ từ các Đơn vị xây dựng trong nước mà còn từ những Nhà Thầu nước ngoài với năng lực tài chính mạnh và công nghệ kỹ thuật cao.

Lấy hoạt động xây dựng làm nòng cốt, Coteccons vẫn theo đuổi chiến lược đầu tư tập trung vào lĩnh vực xây lắp, hướng tới việc làm tổng thầu thi công những công trình lớn. Hiện nay, thương hiệu Coteccons luôn là sự lựa chọn đầu tiên của các Chủ Đầu tư và Công ty tư vấn có uy tín trong và ngoài nước.

Bên cạnh nguồn công việc từ các khách hàng truyền thống và các hợp đồng thi công xây lắp Coteccons đã ký kết thực hiện trong thời gian dài, Công ty cũng vừa ký hợp đồng nguyên tắc với Tập đoàn TD, Tập đoàn hàng đầu về đầu tư bất động sản và Tập đoàn Viglacera để làm tổng thầu thi công các dự án do Tập đoàn này đầu tư tại Hà Nội và Hải Phòng.

### 2. Đầu tư Bất động sản:

Bên cạnh Tòa nhà Coteccons đã được đưa vào hoạt động, Các dự án Công ty đã liên kết với các Đơn vị bất động sản như: Liên kết với Công ty Phú Gia An đầu tư Dự án Botanic 2, Quận 7 (39%), Công ty Quảng Trọng – Dự án Khu du lịch Quảng Trọng, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty Cổ phần Triệu Hưng Gia – Dự án khu dân cư Bình Triệu, Quận Bình Thạnh (30%). Hiện nay các dự án này vẫn đang trong quá trình hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong trường hợp xét thấy có lợi Công ty sẽ chuyển nhượng dự án hoặc triển khai thực hiện dự án.

### 3. Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2011:

Trên cơ sở phân tích thị trường và đánh giá năng lực nội tại, Hội đồng Quản trị đã thống nhất đề ra chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2011 như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH năm 2011
1	Doanh thu	Tỷ đồng	4.500
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	220
3	Cổ tức	%	20%

Chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận năm 2011 được xây dựng trên cơ sở từ hoạt động xây lắp của công ty là chủ yếu và một phần hoạt động cho thuê văn phòng và doanh thu hoạt động tài chính.







## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### I. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

#### 1. Khả năng sinh lời:

Chi tiêu	ĐVT	2009	2010
<b>Chi tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	11,62%	7,27%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	20,71%	18,94%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	12,87%	11,91%
<b>Chi tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản.	lần	1,1	1,6

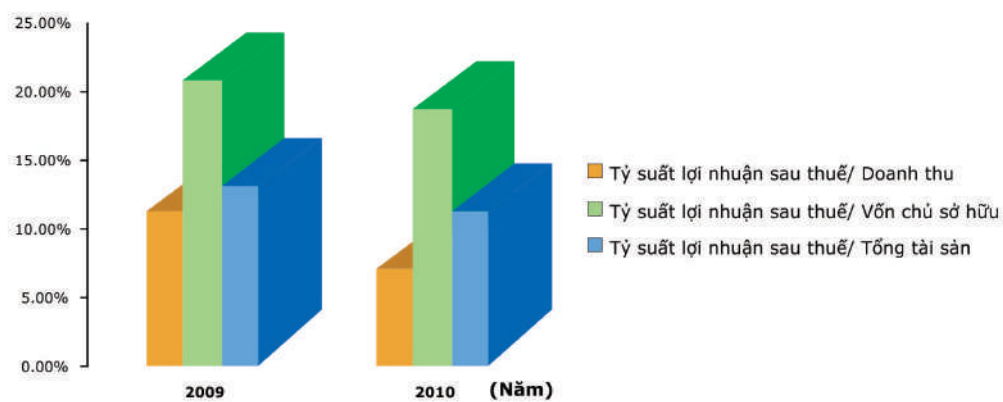
(Theo số liệu Báo cáo tài chính đã được kiểm toán)

## 2. Khả năng thanh toán:

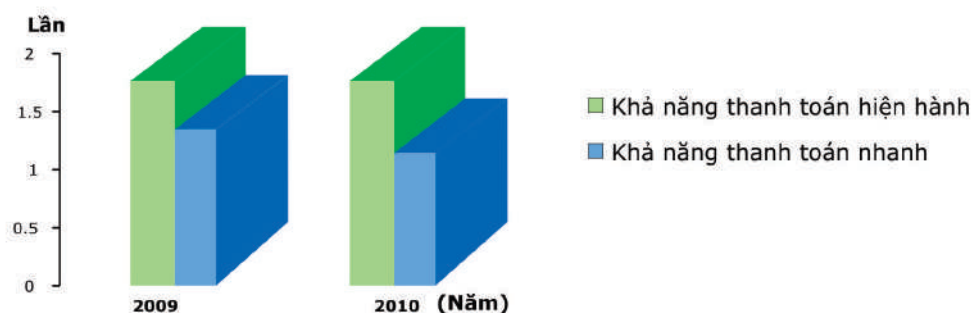
Chi tiêu	ĐVT	2009	2010
<b>Chi tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện thời	lần	1,74	1,73
Khả năng thanh toán ngắn hạn	lần	1,34	1,14
<b>Chi tiêu về cơ cấu nguồn vốn</b>			
Tổng Nợ/ Tổng tài sản	%	38	37
Tổng Nợ/ vốn chủ sở hữu	%	61	59

(Theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán)

- Biểu đồ thanh toán khả năng sinh lời.



- Biểu đồ thể hiện khả năng thanh toán



### 3. Giá trị sổ sách thời điểm 31/12/2010:

Tài sản	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Chênh lệch.
<b>A- TÀI SẢN</b>			
I. Tài sản ngắn hạn	1.159.727.087.062	1.284.325.185.538	124.598.098.476
- Tiền và các khoản tương đương tiền	369.037.642.295	289.879.887.675	(79.157.754.620)
- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	170.309.000.000	5.988.441.300	(164.320.558.700)
- Các khoản phải thu ngắn hạn	307.943.749.557	513.483.349.070	205.539.599.513
- Hàng tồn kho	267.786.174.908	440.709.544.463	172.923.369.555
- Tài sản ngắn hạn khác	44.650.520.302	34.263.963.030	(10.386.557.272)
II. Tài sản dài hạn	612.212.413.745	733.093.598.536	120.881.184.791
- Tài sản cố định	221.671.681.403	257.639.639.058	35.967.957.655
- Bất động sản đầu tư		103.164.365.665	103.164.365.665
- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	325.460.561.308	186.091.061.308	(139.369.500.000)
- Tài sản dài hạn khác	65.080.171.034	186.198.532.505	121.118.361.471
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>1.771.939.500.807</b>	<b>2.017.418.784.074</b>	<b>245.479.283.267</b>
<b>B- NGUỒN VỐN</b>			
I. Nợ phải trả	670.780.073.359	748.832.253.551	78.052.180.192
- Nợ ngắn hạn	667.823.919.778	742.859.400.259	75.035.480.481
- Nợ dài hạn	2.956.153.581	5.972.853.292	3.016.699.711
II. Vốn chủ sở hữu	1.101.159.427.448	1.268.586.530.523	167.427.103.075
- Vốn chủ sở hữu	1.101.159.427.448	1.268.586.530.523	167.427.103.075
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>1.771.939.500.807</b>	<b>2.017.418.784.074</b>	<b>245.479.283.267</b>

### 4. Những thay đổi về vốn cổ đông

Trong năm qua, Công ty đã thực hiện 01 lần tăng vốn điều lệ từ 184,5 tỷ đồng lên 307,5 tỷ theo nội dung sau:

- Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:2.
- Loại cổ phiếu: Phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phiếu.
- Ngày đăng ký cuối cùng quyền nhận cổ phiếu thưởng: 27/05/2010.
- Ngày chính thức giao dịch cổ phiếu phát hành thêm: 14/07/2010.
- Kết quả phát hành:

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu đã phân phối	Số lượng cổ đông được phân phối	Số lượng cổ phiếu còn lại	Tỷ lệ
12.300.000	640	12.299.844	640	156	99.99%

## 5. Cổ phiếu quỹ:

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thông qua nguyên tắc xử lý cổ phiếu lẻ: trong trường hợp cổ phiếu thường phát hành thêm nhận được bị lẻ dưới 01 cổ phiếu thì sẽ được làm tròn xuống để đảm bảo cho tổng số lượng cổ phiếu thường phát hành không vượt quá số lượng đã xin phép Đại hội đồng Cổ đông. Công ty sẽ mua lại cổ phiếu lẻ với giá 10.000 đồng/ cổ phiếu để làm cổ phiếu quỹ.

Do vậy trong năm qua, Công ty đã mua 156 cổ phiếu còn lại để làm cổ phiếu quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

## 6. Tổng số cổ phiếu theo từng loại.

Tổng số lượng cổ phiếu của Công ty tại thời điểm 31/12/2010 là 30.750.000 cổ phiếu. Trong đó cổ phiếu đang lưu hành 30.749.844 cổ phiếu và cổ phiếu quỹ là 156 cổ phiếu.

## 7. Giá trị và thu nhập cổ phiếu

Thu nhập cổ phiếu của Coteccons năm 2010 là 7.816 đồng / cổ phiếu. So với năm 2009, số lượng cổ phiếu lưu hành đã tăng lên 66 % do phát hành cổ phiếu thường cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:2 vào tháng 7/2010

## ● Biểu đồ giao dịch cổ phiếu Công ty trong năm 2010



## 8. Thay đổi vốn cổ phần tại các Công ty Liên kết:

Trong năm qua Công ty đã có sự thay đổi vốn đầu tư tại các Công ty liên kết như sau:

- Nâng tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons). Số lượng cổ phần đã mua thêm là 695.300 cổ phần, tổng giá trị thanh toán 17.382.500.000 đồng. Tính đến nay số lượng cổ phần Coteccons đang nắm giữ tại Công ty Unicons là 1.643.000 cổ phần, chiếm 31% vốn điều lệ.
- Chuyển nhượng cổ phần đã góp vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia.
- Rút vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư An Phố Đông.

## II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Doanh thu năm 2010 tăng 68,4% so với năm 2009 và vượt 43,60% so với kế hoạch năm. Doanh thu tăng mạnh trong năm qua do Công ty đã trúng thầu và thực hiện nhiều công trình có giá trị lớn.

Lợi nhuận năm 2010 đạt 114% so với kế hoạch: Với những khó khăn của nền kinh tế trong năm qua, Công ty phải tính toán, đưa giá thầu hợp lý nhất để cạnh tranh hiệu quả với các nhà thầu khác. Ngoài ra đối với những khách hàng truyền thống, Coteccons cũng chủ động chia sẻ những khó khăn với chủ đầu tư để giữ mối quan hệ lâu dài. Đó là những nguyên nhân có ảnh hưởng đến tỷ lệ tăng lợi nhuận của Công ty.

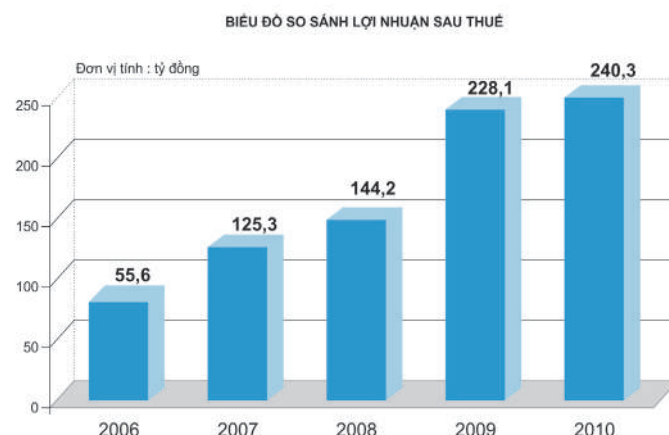
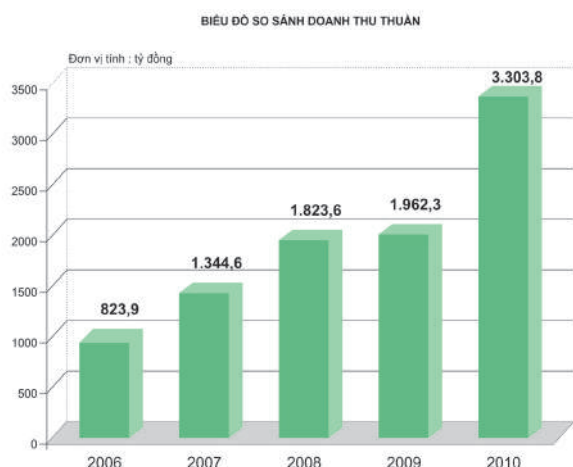
### 1. So sánh kết quả hoạt động SXKD của Công ty trong 5 năm gần nhất:

Đơn vị tính : Tỷ đồng

Chi tiêu	ĐVT	Thực hiện qua các năm				
		2006	2007	2008	2009	2010
Doanh thu thuần	tỷ đồng	823,9	1.344,6	1.823,2	1.962,3	3.303,8
Nộp ngân sách	tỷ đồng	42,4	58,4	112,2	118,7	160,3
Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	55,6	143,2	167,4	265,2	312,8
Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	55,6	125,3	144,2	228,1	240,3
Vốn chủ sở hữu (thời điểm 31/12)	tỷ đồng	95,0	799,1	896,1	1.101,2	1.268,6
Khấu hao TSCĐ	tỷ đồng	3,4	5,3	9,9	15,0	29,4
Cổ tức bằng tiền mặt	%	24%	18%	24%	20%	10% (*)
Tổng số CBNV						
- Lao động trong nước	người	2.800	4.865	6.596	7.100	10.500
- Lao động nước ngoài		1	2	2	2	1
Thu nhập bình quân người lao động	triệu đồng	3,3	3,5	3,9	4,1	4,6

- (\*) Cổ tức năm 2010: Công ty chỉ mới tạm ứng cổ tức đợt 1 bằng tiền mặt 10%
- Lao động trong nước, bao gồm :
  - + CBNV làm việc trực tiếp tại Công ty.
  - + Công nhân thời vụ, ATV làm việc tại công trường.

## 2. Biểu đồ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận:



## 3. Danh sách một số công trình tiêu biểu Công ty đã ký kết trong năm 2010:

TT	Tên công trình	Giá trị (tỷ đồng)	Chủ Đầu tư
1.	Khu Căn hộ City Garden	866	Cty Căn hộ Vườn Phố Việt Nam
2.	Diamond Island (gói thầu phần ngầm khu vực 2B+gói thầu 4B+gói thầu 3A+ Khối để khu vực B)	185	Công ty Quản lý Đầu tư Bình Thiên An
3.	Công trình Thanh Yến: TC hầm, thân và hoàn thiện	122	Công ty cổ phần Thanh Yến.
4.	Khu Căn hộ Cao cấp Kenton: Thi công kết cấu móng-hầm khối nhà CD & hầm để xe	117	Công ty SX Thương mại Tài Nguyên
5.	Khu căn hộ cao cấp The EverRich II (nhà mẫu + tầng hầm)	199	Công ty BĐS Phát Đạt
6.	Khu phức hợp Tricons Tower (gói tầng hầm)	233	Công ty Đầu tư Minh Việt
7.	Khu chung cư cao cấp Rừng Cọ – Ecopark.	171	Công ty Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng
8.	Indochina Plaza Hà Nội (TC tầng hầm, kết cấu phần thân và xây gạch)	441	Trung Tâm Thương Mại và Nhà ở Hà Nội
9.	Trường Quốc Tế Unis Hà nội	111	United nation international School
10.	Hồ Tràm Strip	364	Asian Coast Development.

**(Giá trị hợp đồng trên chưa bao gồm VAT)**

Đối với Công trình khu du lịch phức hợp MGM Grand Hồ Tràm – Hồ Tràm Strip xây dựng trên diện tích 160ha tại Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu do Tập đoàn Asian Coast Development Ltd (Canada) làm chủ đầu tư, được đánh giá là dự án du lịch có quy mô lớn nhất tại Việt nam cũng như khu vực với các dịch vụ giải trí hàng đầu nhằm cạnh tranh hiệu quả với các khu nghỉ dưỡng nổi tiếng tại Macau, Singapore và Malaysia. Vượt qua các nhà thầu uy tín quốc tế, Coteccons là Nhà thầu Việt Nam duy nhất được Chủ đầu tư tin nhiệm chọn làm Nhà Thầu thi công chính của Dự án. Điều này đã minh chứng cho uy tín và năng lực thi công của Coteccons trong lĩnh vực xây dựng hiện nay.

Dự án được chia làm nhiều gói thầu, tính đến nay Hồ Tràm Strip là dự án có quy mô lớn nhất mà Coteccons làm nhà thầu chính. Với quy mô dự án sẽ mang lại nguồn công việc ổn định cho Coteccons trong nhiều năm.

Giai đoạn 1 của dự án sẽ hoàn thành vào năm 2013 và toàn bộ khu du lịch Hồ Tràm Strip theo kế hoạch sẽ hoàn tất đi vào hoạt động vào năm 2022.

### III. NHỮNG CẢI TIẾN CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

#### 1. Cơ cấu tổ chức:

Không ngừng cải tiến bộ máy tổ chức, hướng tới mô hình hoạt động theo khối, Giám đốc khối triển khai thực hiện các kế hoạch của Ban Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Công ty về kết quả hoạt động của Khối.

Trong năm qua, Công ty tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, thành lập thêm Khối Hoàn thiện với hai bộ phận chức năng chính: Tư vấn - Thiết kế hoàn thiện và Quản lý thi công hoàn thiện.

Cùng với các Khối Xây lắp, Khối Kỹ thuật và Khối M&E, việc thành lập thêm Khối Hoàn thiện là một phần rất quan trọng và tất yếu trong sự phát triển của Công ty để đảm bảo tính hoàn hảo của chất lượng công trình cũng như hình thành một đội ngũ nhân sự chuyên sâu về nghiên cứu, đảm trách các vấn đề về thi công hoàn thiện. Đây là một bước cải tiến mới của Công ty nhằm kiểm soát tốt chất lượng công trình.

#### 2. Quản lý trang thiết bị:

- Xây dựng phần mềm quản lý và thống kê trang thiết bị nhằm đảm bảo tính chính xác, nhanh chóng và thuận tiện.
- Cải tiến biện pháp thi công hệ cốp pha (cốp pha thường, cốp pha nhôm) nhằm tiết kiệm nhân công, đẩy nhanh tiến độ thi công.
- Nghiên cứu áp dụng công nghệ thi công tiên tiến của nước ngoài bằng việc sử dụng các trang thiết bị trong nước sản xuất (hạn chế nhập khẩu thiết bị) mà vẫn đảm bảo được các yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng và an toàn lao động.
- Xây dựng đội ngũ chuyên sâu bảo trì, lắp dựng và vận hành. Nhanh chóng thay thế sửa chữa thiết bị hư hỏng để đáp ứng yêu cầu tiến độ công trường.





### 3. Phát triển đầu tư kho bãi:

- Xác định việc đầu tư kho bãi rất quan trọng đối với khối lượng tài sản trang thiết bị của Công ty hiện nay, trong năm qua Công ty tiếp tục cải tạo, bố trí lại mặt bằng nhà kho 24.000 m<sup>2</sup> tại Bình Dương để sử dụng cho công tác quản lý vật tư thiết bị. Toàn bộ các vật tư thiết bị sau khi thi công sẽ được tập kết về kho được bảo trì và phân loại bảo quản theo danh mục, đảm bảo các vật tư thiết bị được quản lý chặt chẽ, tái sử dụng được nhiều lần.
- Tại Đà Nẵng, Công ty đã hoàn thành công tác xây dựng, đưa vào hoạt động nhà kho rộng 3.700m<sup>2</sup> đáp ứng nhu cầu bảo quản, sửa chữa, bảo trì thiết bị phục vụ các công trình thi công tại khu vực Miền Trung.
- Với tốc độ phát triển của Công ty tại thị trường xây dựng Miền Bắc, Công ty cũng đang tiến hành các thủ tục xây dựng nhà kho rộng 6.000 m<sup>2</sup> tại KCN Tiên Sơn – Tỉnh Bắc Ninh.

### 4. Các biện pháp kiểm soát:

Ban điều hành Coteccons cũng xác định rằng, song song với sự phát triển của Công ty về qui mô thì hệ thống kiểm soát phải được chú trọng phát triển tương ứng bằng các biện pháp sau:

- Tất cả các hợp đồng kinh tế trước khi ký duyệt phải được bộ phận pháp lý kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ. Đặc biệt là các hợp đồng thi công phải chú ý đến điều khoản thanh toán và điều chỉnh giá, trường hợp có biến động về thị trường VLXD sẽ không ảnh hưởng đến chi phí đầu vào, nhằm mục đích an toàn cho kế hoạch lợi nhuận của Công ty.
- Hình thành các bộ phận chuyên môn để tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát: Ban Kiểm soát nội bộ, Ban Kiểm tra Giám sát tài chính, hợp định kỳ để đánh giá về tình hình thu chi tài chính của các bộ phận và công trường để có kế hoạch điều chỉnh kịp thời.
- Công tác quản lý các bộ phận được hỗ trợ bằng các qui chế qui định cụ thể và thủ tục báo cáo rõ ràng.
- Các buổi họp giao ban hàng tuần giữa Ban giám đốc và lãnh đạo các bộ phận nhằm đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ và có biện pháp khắc phục kịp thời các vấn đề tồn đọng.



## IV. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

Căn cứ vào kế hoạch SXKD đã được Hội đồng Quản trị hoạch định, để đạt được mục tiêu đề ra, Ban Điều hành đã có những chiến lược hành động cụ thể trong năm 2011 và những năm tiếp theo như sau:

### 1. Về hoạt động xây lắp:

- Tập trung đấu thầu thi công những công trình lớn đảm bảo sự phát triển ổn định lâu dài.
- Cùng với lĩnh vực thi công xây lắp sẽ phát triển hoàn thiện mảng thi công Cơ – Điện – Lạnh và thi công công tác hoàn thiện. Kết hợp cả hai mô hình vừa trực tiếp thi công vừa quản lý các nhà thầu phụ chỉ định tiến tới đẩy mạnh hình thức làm tổng thầu thi công toàn bộ công trình.
- Cải tiến trang thiết bị và công nghệ thi công xây dựng hiện có ngang bằng trình độ với các Nhà thầu thi công trong khu vực và thế giới, nhằm tiết kiệm chi phí, tăng năng suất lao động, rút ngắn tiến độ và nâng cao chất lượng thi công.
- Cử cán bộ tham quan, học hỏi kinh nghiệm thi công và sử dụng công nghệ mới của các nước tiên tiến.
- Mở rộng thêm hệ thống các nhà cung cấp/ thầu phụ tạo thế chủ động trong việc cung cấp các loại vật tư chính với giá cạnh tranh, chất lượng và dịch vụ tốt.
- Duy trì mối quan hệ mật thiết với các khách hàng truyền thống, tìm kiếm, thiết lập mối quan hệ với các khách hàng mới, nhất là khách hàng có tính chuyên nghiệp, đòi hỏi công trình có chất lượng cao.
- Tăng cường công tác kiểm soát ATLĐ và vệ sinh công nghiệp tại các công trường.

### 2. Đầu tư Bất Động sản:

Đối với các dự án đã hợp tác đầu tư sẽ đẩy nhanh tiến độ hoàn thành thủ tục, đồng thời xem xét chuyển nhượng một số dự án nếu có lợi. Bên cạnh đó sẽ cân nhắc đầu tư thêm dự án mới.

Với thế mạnh về thi công xây lắp, hiện nay Coteccons được nhiều chủ đầu tư có đất với đầy đủ thủ tục pháp lý và hoàn thành xong thiết kế mời hợp tác đầu tư. Không bỏ qua các dự án này, Coteccons sẽ xem xét chọn lọc hợp tác theo hình thức góp vốn và là nhà thầu thi công công trình sau đó sẽ lấy sản phẩm hoàn thiện tương ứng để kinh doanh.

Theo nhận định của một số Nhà đầu tư, việc mời Coteccons tham gia dự án không chỉ với vai trò là một cổ đông góp vốn mà với uy tín và chất lượng của thương hiệu Coteccons trên thương trường, các dự án bất động sản do Coteccons thi công chắc chắn sản phẩm sẽ dễ dàng tiêu thụ hơn.

Trên đây là báo cáo của Ban điều hành, chúng tôi cam kết sẽ làm việc với tinh thần và trách nhiệm cao nhất để hoàn thành xuất sắc chỉ tiêu kế hoạch năm 2011.

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Bá Dương**



## CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

### I. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp của Coteccons

Không có

### II. Công ty có trên 50% vốn cổ phần/vốn góp do Coteccons nắm giữ

Không có

### III. Tình hình đầu tư vào các Công ty có liên kết

#### 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (Unicons).

- Địa chỉ: Lầu 5-6, Tòa nhà Coteccons Tower.
- Vốn điều lệ: 53 tỷ đồng.
- Coteccons nắm giữ: 31 % vốn cổ phần.
- Ngành nghề kinh doanh: Cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

## 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia.

- Địa chỉ: 312 Nguyễn Thượng Hiền, P. 5, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM.
- Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng
- Coteccons nắm giữ: 20,16% vốn cổ phần.
- Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư bất động sản, cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

## 3. Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Gia An.

- Địa chỉ: 71 Nguyễn Thị Thập, P. Bình Thuận, Quận 7. Tp. HCM
- Vốn điều lệ: 28 tỷ đồng
- Coteccons nắm giữ: 39% vốn cổ phần.
- Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư bất động sản, cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

## 4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia.

- Địa chỉ: 31 Lý Văn Phúc, Quận 1. Tp. HCM.
- Vốn điều lệ: 38 tỷ đồng
- Coteccons đã góp vốn : 6 tỷ đồng
- Ngành nghề kinh doanh: Cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp. Kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

## 5. Công ty Cổ phần thương mại Quảng trọng.

- Địa chỉ: 141 Ngô Đức Kế, P.7, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT
- Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng.
- Coteccons đã góp: 18 tỷ
- Ngành nghề kinh doanh: Mua bán nguyên liệu, thiết bị ngành dầu khí. Kinh doanh Bất động sản.

# IV. Tóm tắt về tình hình hoạt động tài chính của các Công ty liên quan

## 1. Công ty Unicons

- Tổng Tài sản Công ty tại thời điểm 31/12/2010 : 360.855.628.680 đồng
- Nguồn vốn chủ Sở hữu tại thời điểm 31/12/2010 : 158.651.000.499 đồng

- Kết quả kinh doanh năm 2010

( ĐVT : tỷ đồng )

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2009	Kế hoạch năm 2010	Thực hiện năm 2010
Doanh thu thuần	663,01	750	1.088,39
Lợi nhuận sau thuế	38,20	40	46,65
Cổ tức	20%	20%	Dự kiến 20%

## 2. Công ty Phú Hưng Gia:

- Tổng Tài sản Công ty tại thời điểm 31/12/2010 : 668.832.405.664 đồng
- Nguồn vốn chủ Sở hữu tại thời điểm 31/12/2010 : 181.659.402.904 đồng

- Kết quả kinh doanh năm 2010

( ĐVT : tỷ đồng )

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2009	Kế hoạch năm 2010	Thực hiện năm 2010
Doanh thu thuần	262,6	550	752,8
Lợi nhuận sau thuế	15,3	28	37,6
Cổ tức	10%	12%	dự kiến 12%

3. Đối với Công ty Xây dựng Phú Gia An, Công ty Xây dựng triệu Hưng Gia và Công ty thương mại Quảng trọng: hiện nay các dự án do Công ty này làm Chủ Đầu tư đang trong quá trình xin thủ tục cấp phép xây dựng, nên chưa phát sinh doanh thu hoạt động.



*Ho Tram Strip - Ba Ria, Vung Tau*



## TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### I. TÓM TẮT LÝ LỊCH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

#### 1. Ông Nguyễn Bá Dương: Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty.

Sinh ngày 22/ 04/ 1959, Tốt nghiệp Khoa Kiến trúc trường Đại học Xây dựng Kiev vào năm 1984.

Trở về nước ông đã làm việc tại các công ty xây dựng và giữ qua các chức vụ: Giám đốc Xí nghiệp, Phó Giám đốc Công ty XD Công nghiệp nhẹ số 2 và Phó Giám đốc Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD. Mong muốn được nhìn thấy những công trình nhà cao tầng do chính Công ty xây dựng trong nước làm thầu chính đã thôi thúc ông học hỏi và cải tiến không ngừng.

Ông sáng lập và điều hành Công ty Coteccons từ khi còn là một bộ phận Khối xây lắp trực thuộc Công ty KTXD và VLXD – Tổng Công ty Fico đến nay Coteccons đã trở thành một trong những Công ty xây dựng hàng đầu tại Việt Nam, làm tổng thầu những công trình có giá trị lớn.

Một vài đối tác có nhận định về ông *"nhìn bề ngoài trông ông là người rất khó tiếp chuyện nhưng khi tiếp xúc với ông, mới thấy ông thật gần gũi và rất tâm huyết với công việc..."*. *"Đối với ông khi đã hứa với ai điều gì thì bằng mọi cách phải thực hiện cho bằng được"*. Điều này lý giải tại sao tất cả những công trình do Coteccons thi công luôn được Chủ đầu tư tin tưởng tuyệt đối về tiến độ và chất lượng.

Tính quyết đoán và cương trực. Ông đã đào tạo đội ngũ Cán bộ quản lý năng động và tâm huyết với nghề *"luôn đặt nhiệm vụ lên hàng đầu, điều hành công việc phải nhanh chóng và chính xác"*.

## **2. Ông Trần Quang Quân: Phó Tổng Giám đốc Công ty.**

Sinh ngày 05/ 08/ 1973, gia nhập vào Công ty Coteccons từ những ngày đầu mới thành lập, ông tốt nghiệp trường Đại học Bách khoa vào năm 1996, với thành tích học tập tốt, ra trường đã làm việc tại các công ty xây dựng nước ngoài và giữ qua các chức vụ như Chỉ huy trưởng, Giám đốc dự án.

Với bề dày kinh nghiệm trong công tác quản lý - kỹ thuật cùng với khả năng thiết lập quan hệ khách hàng, ông được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty vào tháng 5/2007. Hiện nay, ông kiêm Giám đốc KXL 1, hằng năm tìm kiếm và thực hiện khối lượng công việc lớn, đóng góp trên 800 tỷ đồng doanh thu.

Ông đã đào tạo đội ngũ Chỉ huy trưởng, Giám sát thi công trường giỏi đóng góp đáng kể cho sự phát triển của Công ty.

## **3. Ông Trần Quang Tuấn: Phó Tổng Giám đốc Công ty.**

Sinh ngày 04/04/1974, gắn bó với Công ty từ những ngày đầu mới thành lập, giữ qua các chức vụ như Chỉ huy trưởng, Giám đốc dự án, Giám đốc Khối xây lắp, ông được xem như chuyên gia trong lĩnh vực quản lý thi công nhà cao tầng.

Tính quyết đoán trong công việc, khả năng đàm phán tốt, Khối xây lắp do ông phụ trách luôn hoàn thành xuất sắc chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận được giao.

Không chỉ thành công trong lĩnh vực xây lắp, ông cũng là người mạnh dạn cải tiến công tác quản lý vật tư thiết bị của Công ty, đưa công tác quản lý vật tư thiết bị hoạt động bài bản đến hôm nay.

Với kinh nghiệm quản lý và điều hành, ông được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực đầu tư thiết bị, công tác đối ngoại liên quan đến tài chính và kiêm Giám đốc KXL II.

## **4. Ông Trần Văn Chính: Phó Tổng Giám đốc Công ty.**

Sinh ngày 20/10/1959, trước khi chuyển công tác Công ty Coteccons vào tháng 11/2007, ông đã có thời gian dài Công tác tại Tổng Công ty xây dựng Sông Đà, giữ chức vụ Giám đốc Xí nghiệp sau đó được bổ nhiệm Giám đốc Công ty.

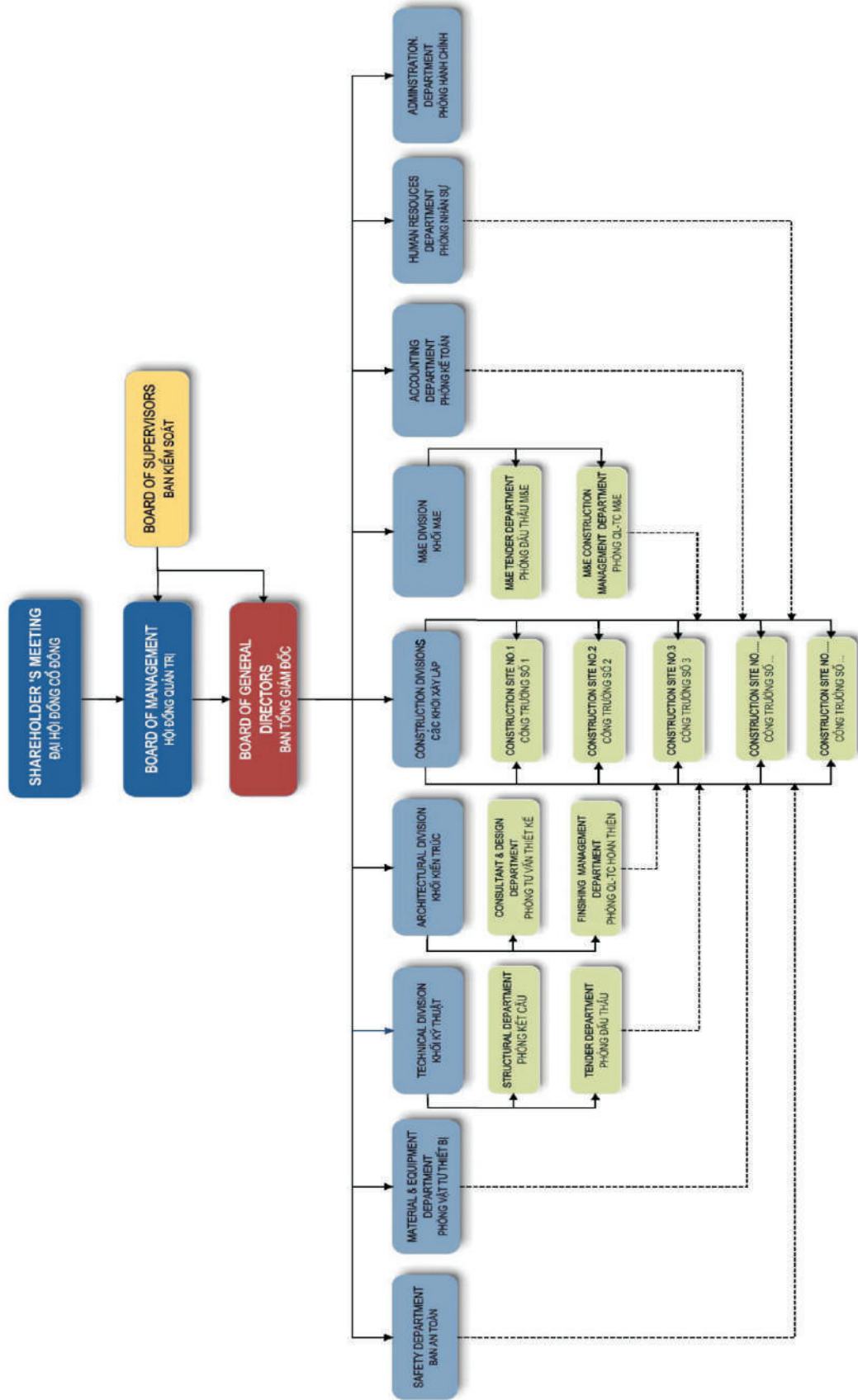
Với thời gian làm việc không dài tại Công ty Coteccons, nhưng ông đã có những đóng góp đáng kể trong việc phát triển lĩnh vực xây lắp của Công ty tại Khu vực Miền Bắc.

Ông được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty tháng 10/ 2009, phụ trách và điều hành toàn bộ các công trình thuộc khu vực Miền Bắc.

## II. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY



COMPANY ORGANIZATION CHART  
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY





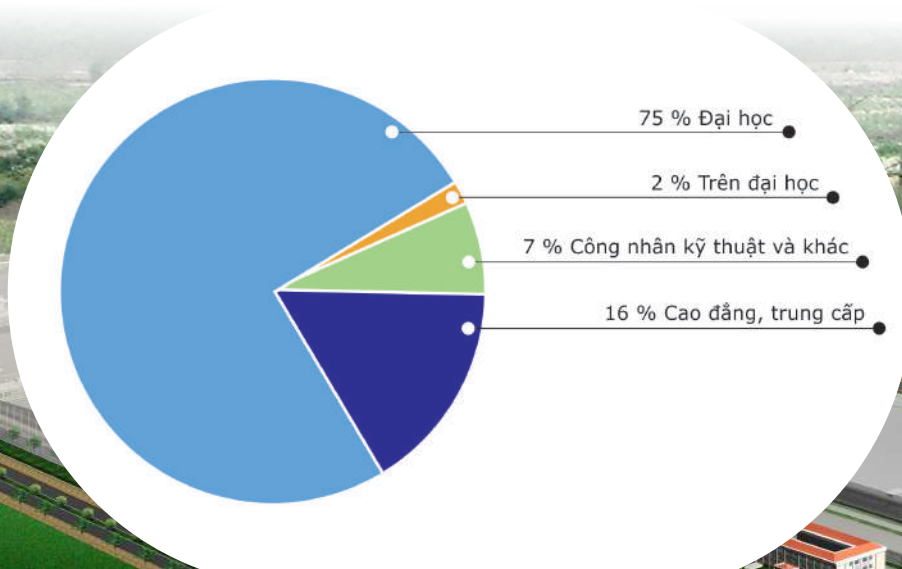
### III. SỐ LƯỢNG CBNV VÀ CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

#### 1. Số lượng CBNV:

Số lượng CBNV làm việc trực tiếp cho Công ty theo hợp đồng tính đến ngày 31/12/2010 là: 485 người. Theo cơ cấu như sau:

Trình độ	Số lượng ( người )	Tỷ lệ %
Trên Đại học	12	2 %
Đại học	362	75 %
Cao đẳng, Trung cấp	76	16 %
Công nhân kỹ thuật và khác	35	7 %
Tổng cộng:	485	100 %

(Số lượng CBNV trên không bao gồm CBNV ký HĐ theo công trình, ATV, đội thi công và công nhân thời vụ làm việc tại công trường)



#### 2. Chính sách đối với người lao động

##### 2.1 Tuyển dụng :

- "Con người là chìa khóa của sự thành công" Coteccons luôn quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên chuyên nghiệp để đưa Coteccons phát triển ngày càng vững mạnh.
- Xây dựng quy chế tuyển dụng phù hợp với yêu cầu công việc và văn hóa của Coteccons. tất cả các nhân viên được tuyển dụng đều hội đủ tiêu chí về trình độ, khả năng ngoại ngữ và văn hóa của Công ty.
- Nguồn nhân lực được tuyển dụng chủ yếu tốt nghiệp từ các trường Đại học có uy tín trong và ngoài nước. Để có nguồn bổ sung nhân sự, Công ty cũng liên kết với các trường ĐH Bách khoa, ĐH Kiến trúc trao học bổng cho các sinh viên vượt khó, đạt thành tích tốt trong học tập, tạo

điều kiện cho các sinh viên này được tìm hiểu và thực tập tại Công ty.

## 2.2 Đào tạo:

- Chú trọng đến việc truyền đạt kinh nghiệm thực tế "*người đi trước phải hướng dẫn cho người đi sau*" Công ty thường xuyên tổ chức các buổi hội thảo, buổi nói chuyện chuyên đề cho CBNV làm việc tại Ban chỉ huy công trường để nhằm thống nhất triển khai công việc giữa CBNV cũ và mới.
- Thành lập câu lạc bộ "**Lãnh đạo tiềm năng của Công ty Coteccons**" họp mặt định kỳ nhằm trao đổi học hỏi kinh nghiệm và chuẩn bị nguồn nhân lực kế thừa.
- Ngoài ra, Công ty còn cử CB tham dự các lớp học chuyên ngành để đáp ứng nhu cầu công việc. Tổ chức cho các Cán bộ quản lý, Kỹ sư, Kiến trúc sư tham quan các công trình xây dựng tại nước ngoài với công nghệ thi công tiên tiến như : Trung Quốc, Hàn Quốc, Hồng Kong, Singapore...

## 2.3 Lương thưởng phúc lợi và khác:

- Công ty xây dựng quy chế lương theo năng lực, định kỳ xem xét đánh giá việc thực hiện công việc của mỗi cá nhân để có điều chỉnh hợp lý. Thưởng cho CBNV vào các dịp Lễ, Tết hoặc thưởng hoàn thành xuất sắc công việc... với mức thưởng thỏa đáng với thành tích của mỗi cá nhân để tạo động lực phát huy tính sáng tạo của mỗi cá nhân.
- Hiện nay Coteccons hoạt động trên cả 3 miền Nam – Trung – Bắc và thường xuyên điều động nhân sự làm việc giữa các khu vực để học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau. Công ty có chế độ hỗ trợ phương tiện đi lại tốt nhất, phụ cấp công tác theo từng khu vực... tạo tâm lý thoải mái và an tâm cho CBNV công tác xa nhà.
- Chế độ BHXH và BHYT được Công ty thực hiện đầy đủ 100% cho người lao động.
- Công đoàn Công ty được giao nhiệm vụ chăm lo đến đời sống vật chất tinh thần cho CBNV như: khám sức khỏe định kỳ, hằng năm tổ chức các tour du lịch nghỉ dưỡng trong và ngoài nước cho CBNV, phát động các phong trào thể thao văn nghệ nhằm tạo sự đoàn kết trong tập thể CBNV Công ty.

## 3. Thay đổi thành viên Ban Kiểm soát.

Ông Trần Quang Tuấn được bầu giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2007-2012. Nhằm tăng cường nhân sự cho Ban Điều hành, Ông Tuấn đã được đề cử vào chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty.

Để tập trung cho công tác điều hành và phù hợp với luật Doanh nghiệp, vào tháng 4/2010 ông Trần Quang Tuấn đã có đơn từ nhiệm chức Trưởng Ban Kiểm soát.

Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2010 đã bầu ông Lê Miên Thụy bổ sung vào thành viên Ban Kiểm soát bị khuyết và ông Lê Miên Thụy cũng được đề cử giữ chức vụ trưởng Ban Kiểm soát đến nay.

## V. TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Những hoạt động từ thiện luôn được Ban Lãnh đạo Công ty Coteccons và CBNV hưởng ứng tích cực, xem đây là một phần trách nhiệm của Công ty đối với xã hội. Năm qua Công ty đã thực hiện những hoạt động thiết thực sau:

- Đóng góp cho quỹ bảo trợ trẻ em Việt Nam với chương trình “Vươn cao Việt Nam” số tiền 100 triệu đồng.
- Ủng hộ phong trào “Quý đền ơn đáp nghĩa” và hỗ trợ kinh phí nâng cấp đường tại địa phương trên 30 triệu đồng.
- Quyên góp mỗi CBNV từ 1-2 ngày lương giúp đỡ đồng bào Miền Trung bị bão lụt số tiền 200 triệu đồng.
- Nhằm khuyến khích tinh thần học tập cho các sinh viên có hoàn cảnh khó khăn, đạt thành tích học tập tốt, tháng 11/2010 Công ty đã tài trợ 40 suất học bổng cho sinh viên Trường Đại học Kiến trúc và Trường Đại học Bách khoa Thành phố HCM, với tổng số tiền 120.000.000 đồng.

Tham gia tích cực các hoạt động xã hội từ thiện, thể hiện tinh thần tương thân tương ái là nét đẹp truyền thống được tập thể CBNV Coteccons xây dựng từ những năm qua.



*Ocean Villages - Da Nang*



## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/ THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

### I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

- Hội đồng quản trị Công ty gồm có 6 thành viên, trong đó có 03 thành viên không tham gia điều hành tại Công ty.
- Ban kiểm soát gồm có 3 thành viên.

#### 1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị đã tổ chức họp định kỳ hoặc đột xuất để bàn bạc, thảo luận các vấn đề liên quan đến điều hành hoạt động Công ty theo qui định của điều 28 – Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Coteccons. Các thành viên HĐQT độc lập không điều hành Công ty đều tham gia tất cả các buổi họp HĐQT. Năm qua HĐQT đã họp và thống nhất một số nội dung chính sau :

- Định hướng chiến lược thực hiện công việc trong năm 2010.
- Chuẩn bị các nội dung và công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010.
- Thông qua việc đề nghị ngân hàng TM Á Châu cấp tín dụng cho Công ty.
- Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Hưng Gia vay số tiền 2,8 tỷ đồng với lãi suất 1,2%/ tháng.
- Bán cổ phần tại Công ty Việt Liên Á – Phú Hưng Gia.
- Tăng số lượng sở hữu cổ phần tại Công ty Đầu tư Xây dựng Uy Nam.
- Ủy quyền cho một số thành viên HĐQT và Ban Điều hành ký kết hồ sơ văn bản liên quan đến khoản tín dụng giao dịch với Ngân hàng.
- Đánh giá về tình hình hoạt động Công ty trong 6 tháng đầu năm và thực hiện nhiệm vụ trong những

tháng cuối năm 2010.

- Xem xét thành lập văn phòng Đại diện tại Khu vực Miền Bắc.
- Thông qua việc chi trả cổ tức cho Cổ đông Công ty đợt 1/2010 vào ngày 21/09/2010.
- Tổng kết tình hình hoạt động Công ty trong năm 2010 và đề ra kế hoạch SXKD năm 2011.

## **2. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban điều hành. Tất cả các buổi họp của HĐQT đều có sự tham gia của Ban kiểm soát.

Trong năm qua Ban kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ để đánh giá về tình hình hoạt động SXKD của Công ty, kiểm tra các báo cáo tài chính, đánh giá tính hợp lý các số liệu và giám sát theo dõi kiểm tra tính tuân thủ nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2010 phù hợp với điều lệ Tổ chức hoạt động của Công ty và qui định của Pháp luật

Ngoài ra Ban kiểm soát cũng thường xuyên làm việc với các phòng ban để nắm được tình hình của Công ty và có ý kiến phản ảnh kịp thời đến HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

## **3. Kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị Công ty:**

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát sẽ tăng cường công tác điều hành và giám sát về các hoạt động của Công ty. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng điều lệ của Công ty và các qui định của Pháp luật.

Thường xuyên phối hợp, trao đổi thông tin để có những quyết định hợp lý và kịp thời nhằm đưa hoạt động Công ty ngày càng phát triển bền vững.

## **4. Thù lao của HĐQT và BKS.**

Thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát năm 2010 như sau:

- Chủ Tịch HĐQT: 12.000.000 đồng/ tháng
- Các thành viên HĐQT: 7.000.000 đồng/tháng
- Trưởng ban Kiểm soát: 7.000.000 đồng/tháng
- Các thành viên Ban kiểm soát 4.000.000 đồng/tháng

**5. Tỷ lệ sở hữu cổ phần và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc.**

TT	Họ và Tên	Chức vụ	Cp sở hữu thời điểm 31/12/09	Cp sở hữu thời điểm 31/12/10	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
<b>* Hội đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám đốc</b>						
1	Ô. Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc	1.058.800	1.764.666	5,74%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2
2	Ô. Trần Quang Quân	Thành viên HĐQT -P.Tổng Giám đốc	306.500	510.833	1,66%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2
3	Ô. Trần Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	187.200	312.000	1,01%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2
4	Ô. Trần Văn Chính	P. Tổng Giám đốc	6.000	10.000	0,03%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2
5	Ô. Nguyễn Sỹ Công	Thành viên HĐQT	375.000	625.000	2,03%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2
6	Ô. Phan Huy Vĩnh	Thành viên HĐQT	381.500	635.833	2,07%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2
7	B. Hà Tiểu Anh	Thành viên HĐQT	209.000	348.333	1,13%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2
8	Ô. Lê Huy Phương	Thành viên HĐQT		0	0	
<b>* Ban Kiểm soát</b>						
1	Ô. Lê Miên Thụy	Trưởng BKS	80.700	134.500	0,44%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2
2	B. Huỳnh Hồng Mai	Thành viên BKS	90.060	150.100	0,49%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2
3	Ông Nguyễn Đức Cảnh	Thành viên BKS	4.000	6.666	0.02%	Nhận cổ phiếu thưởng tỷ lệ 3:2

( Việc phát hành chia cổ phiếu thưởng được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên tổ chức tháng 4/2010 )

**6. Thông tin về giao dịch cổ phiếu chuyển nhượng của HĐQT, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát.**

Không có

## II. CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN

1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần thời điểm chốt danh sách ngày (25/3/2011) để tham dự Đại hội đồng Cổ đông năm 2011 như sau:

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	CP sở hữu	Tỉ lệ (%)
1	Nguyễn Bá Dương	68A Hoàng Hoa Thám, P.5, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM	1,764.666	5,74%
2	INDOCHINA HOLDINGS GROUP LIMITED	Quastisky Building, PO Box 4389, Road.Town, Tortola, British Virgin Islands	3.000.000	9,76%
3	Công ty TNHH Thương Mại Ánh Sáng	Tòa Nhà Sky View, Phòng 502, 41A Nguyễn Phi Khanh, P. Tân Định, Tp. HCM	2.110.000	6,86%
4	VIETNAM PROPERTY FUND LIMITED	Zephyr House, 122 Marry Street P.O.BOX 709, Grand Cayman Ky1-1107 Cayman Islands	1.815.150	5,90%
5	DRAGON CAPITAL VIETNAM MOTHER FUND	11-3 Hamamatsucho 2-Chome, Minato-ku, Tokyo 105-8579, Japan	1.750.000	5,69%
6	RED RIVER HOLDING	9A Tu Xuong Street, Ward 7, Dist.3, Ho Chi Minh City, S.R of Viet Nam	1.732.103	5,63%

### 2. Cổ đông theo tư cách cổ đông

TT	Cơ cấu Cổ đông	Số CP sở hữu	Tỉ lệ (%)
1	Hội đồng quản trị/ Ban Tổng Giám đốc	4.206.665	13,68%
	Ban kiểm soát	291.266	0,95%
	Cổ đông khác	26.252.069	85,37%
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>30.750.000</b>	<b>100%</b>
2	<b>Cổ đông tổ chức</b>		
	+ Tổ chức trong nước	4.092.047	13,30%
	+ Tổ chức nước ngoài	11.674.960	37,97%
	<b>Cổ đông cá nhân</b>		
	+ Cá nhân trong nước	14.815.145	48,18%
	+ Cá nhân nước ngoài	167.848	0,55%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30.750.000</b>	<b>100%</b>
3	Cổ đông trong Công ty	7.117.056	23,14%
	Cổ đông ngoài Công ty	23.632.944	76,86%
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>30.750.000</b>	<b>100%</b>



## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2010

Kính thưa toàn thể đại hội:

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại điều 37 của Điều lệ Cty Coteccons.
- Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh năm tài chính 2010 của Công ty.
- Căn cứ quy chế quản trị công ty áp dụng cho các công ty niêm yết.

Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2010 của Công ty với nội dung như sau:

### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2010

Ban kiểm soát thống nhất với các số liệu báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010 của Hội đồng quản trị đã trình bày trước đại hội và báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam Limited.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2010	Thực hiện 2010	%HT so với KH
Tổng doanh thu	2.300.000.000.000	3.303.784.360.148	143,64%
Lợi nhuận sau thuế	210.000.000.000	240.327.120.990	114,44%
Tỷ lệ cổ tức	20%	10%*	-



**\*. Công ty tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2010 bằng 10%.**

- Doanh thu thuần 3.303 tỷ đồng là từ hoạt động xây lắp.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính 85,097 tỷ chủ yếu thu nhập từ các khoản: lãi tiền gửi ngân hàng; chuyển nhượng cổ phần tại công ty Việt Liên Á-Phú Hưng Gia và được chia cổ tức từ việc rút vốn tại Công ty An Phố Đông.
- Về lợi nhuận : Lợi nhuận chính là từ hoạt động xây lắp, trong năm có lợi nhuận đột biến từ hoạt động tài chính Lợi nhuận gộp từ xây lắp là 282,2 tỷ, doanh thu tài chính là 85 tỷ đồng.
- Tổng tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu trong năm đều tăng so với cùng kỳ năm 2009.
- Công ty không có nợ vay quá hạn và không có nợ phải thu khó đòi.
- Các chỉ tiêu tài chính khác đã được thể hiện trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán kèm trong tài liệu gửi quý cổ đông.

**Nhận xét chung :**

- Các chỉ tiêu đạt được đã vượt kế hoạch đề ra trong kỳ đại hội trước
- Tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty an toàn và lành mạnh.

## II. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ

- Trên tinh thần nghị quyết đại hội cổ đông thường niên lần 6-năm 2010 về việc tăng vốn điều lệ từ 184,5tỷ đồng lên 317,7 công ty đã thực hiện như sau:
  - + Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu : HĐQT đã hoàn tất thủ tục theo đúng các qui định hiện hành
  - + Phát hành cổ phiếu ưu đãi cho cán bộ công nhân viên công ty : tạm thời chưa thực hiện
- Kết quả thực hiện: Tăng vốn điều lệ từ 184,7 tỷ lên 307,5 tỷ đồng

## III. CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Năm 2010 là năm nhiều biến động của nền kinh tế Việt Nam. Riêng trong lĩnh vực xây lắp năm qua vẫn là một năm đầy khó khăn. Mặc dù vậy, doanh thu và lợi nhuận năm 2010 đã có sự tăng trưởng vượt bậc so với các năm trước. Điều này nói lên sự năng động, quyết tâm của HĐQT và Ban điều hành đã kịp thời đưa ra những quyết định đúng đắn trong công tác điều hành thực hiện kế hoạch SXKD năm 2010. Ban kiểm soát công ty xin được nêu một số nội dung chủ yếu trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn như sau:

- HĐQT và Ban điều hành hoạt động tuân thủ theo Điều lệ, không có biểu hiện nào vi phạm pháp luật và chế độ chính sách của Nhà nước.
- Qua các cuộc họp của HĐQT , chúng tôi nhận thấy ý kiến của các thành viên HĐQT đều rất tích cực và luôn quyết tâm thực hiện vượt kế hoạch năm mà Đại hội cổ đông đã thông qua.
- Với qui mô công việc ngày càng lớn nhưng HĐQT và Ban điều hành luôn tìm ra nhiều giải pháp đáp ứng được sự phát triển nhanh của công ty và yêu cầu của thị trường.
- Về mặt tổ chức , HĐQT và ban điều hành đã thường xuyên cập nhật và điều chỉnh một cách hợp lý

với tình hình thực tế và xu hướng của thị trường.

- Đối với người lao động: Cty đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về thực hiện các chế độ, chính sách cho người lao động.
- Hoạt động quản trị và điều hành trong năm qua cơ bản đảm bảo mục tiêu sản xuất kinh doanh , an toàn hiệu quả , tuân thủ các qui định của pháp luật , không có khiếu kiện khiếu nại nghiêm trọng ảnh hưởng đến hoạt động của công ty.

## IV. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát gồm 3 thành viên, họp định kỳ hàng quý trao đổi đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ và đưa ra các kiến nghị về công tác điều hành và công tác cho HĐQT.

Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và ban điều hành trong quá trình quản lý điều hành mọi hoạt động của Coteccons luôn tuân thủ các qui định của pháp luật , điều lệ công ty, góp phần làm cho hoạt động kinh doanh sản xuất ngày càng tăng trưởng mạnh.

## V. CÔNG TÁC TỔ CHỨC, QUẢN LÝ

- Tiếp tục hoàn chỉnh, cơ cấu công tác nhân sự, nâng cao năng lực quản lý, tinh gọn bộ máy quản lý gián tiếp, tăng cường các nhân sự cao cấp cho các dự án lớn mang tầm quốc tế.
- Đã hoàn tất toà nhà VP Coteccons vào tháng 11/2010 và đã đưa vào kinh doanh cho thuê và sử dụng một phần cho Coteccons.
- Thành lập văn phòng đại diện tại Hà Nội

## VI. KIẾN NGHỊ

Năm 2011, tình hình kinh tế Việt Nam nói riêng và thế giới nói chung sẽ còn rất nhiều khó khăn, các công ty xây dựng ngoài sự cạnh tranh giữa các nhà thầu trong nước còn chịu áp lực cạnh tranh từ các nhà thầu nước ngoài, vì thế HĐQT và ban điều hành cần đề ra các giải pháp thận trọng, hợp lý trong chiến lược SXKD cho công ty. Ban kiểm soát có một số kiến nghị đề trình như sau:

- HĐQT và ban điều hành tiếp tục giữ vững thương hiệu COTECCONS
- Cần xây dựng kế hoạch phát triển và thu hút nhân sự có trình độ cao.
- HĐQT và ban điều hành đã có nhiều nỗ lực trong việc quản lý và điều hành trong việc xây dựng chiến lược phát triển công ty, trong bối cảnh mà nền kinh tế còn nhiều diễn biến phức tạp, HĐQT và ban điều hành cần lưu ý và cẩn trọng trong việc ký kết hợp đồng cũng như chọn Nhà đầu tư .
- Đối với toà nhà Coteccons Tower cố gắng cho thuê hết 100% diện tích nhằm tăng tối đa nguồn thu.
- Tăng cường các giải pháp quản lý sử dụng thiết bị hiệu quả, biến thiết bị thành một lợi thế trong công tác đấu thầu.

- HĐQT nên rà soát lại các dự án đầu tư liên kết trong các dự án bất động sản nhằm nâng cao sử dụng hiệu quả của nguồn vốn.

Trên đây là phần báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động và kết quả SXKD năm 2010, kính trình Đại hội xem xét và thông qua báo cáo.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

**T/M BAN KIỂM SOÁT**

**Trưởng ban**



**LÊ MIÊN THỤY**



*Pullman Saigon Centre - Ho Chi Minh*

**3-8**

**LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY COTECCONS**

- Tổng Quan về Công ty Cotecccons
- Ngành nghề kinh doanh
- Các mốc son trong lịch sử hoạt động
- Văn điều lệ Công ty qua các năm
- Tâm nhìn và sứ mệnh
- Định hướng phát triển

**10-13**

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- Những nét nổi bật về kết quả hoạt động SXKD
- Tình hình thực hiện so với kế hoạch
- Những thay đổi chủ yếu trong năm
- Triển vọng và kế hoạch tương lai.

**14-21**

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Báo cáo kết quả hoạt động SXKD
- Những tiến bộ Công ty đạt được
- Kế hoạch phát triển tương lai

**22-23**

**CÁC CÔNG TY CỔ LIÊN QUAN**

**24-28**

**TỔ CHỨC NHÂN SỰ**

- Cơ cấu tổ chức Công ty Cotecccons
- Tâm tât lý lịch của Ban điều hành
- Số lượng CBNV và chính sách đối với người lao động
- Trách nhiệm đối với cộng đồng

**29-32**

**THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/ THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY**

- Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát
- Các dữ liệu thống kê về Cổ đông/ thành viên góp vốn

**34-50**

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**51-72**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

- Báo cáo của Hội đồng quản trị
- Báo cáo kiểm toán độc lập
- Bảng cân đối kế toán

**CHÍNH SÁCH**



**COTECCONS TOWER**  
Địa chỉ: 238/6 Điện Biên Phủ, P. 17, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM  
Điện thoại : 3514 2255/2266 Fax : 3514 2277

Được cổ phần hóa từ Bộ phận Khởi Xây lắp trực thuộc Công ty Kỹ thuật Xây dựng và VLXD – Tổng Công ty Fico – Bộ Xây dựng, sau gần 6 năm hoạt động đến nay Cotecccons được đánh giá là một trong những Công ty Xây dựng hàng đầu tại Việt Nam.

Với hàng loạt các dự án trọng điểm được hoàn thành và liên tiếp trúng thầu nhiều công trình có giá trị trên dưới nghìn tỷ đồng, thương hiệu Cotecccons được xem là bảo chứng chất lượng cho những công trình xây dựng. Tổng vốn điều lệ hoạt động của Công ty hiện nay là 307,5 tỷ đồng, tổng giá trị tài sản 2.017 tỷ đồng.



The EverRich II - Ho Chi Minh



City Garden - Ho Chi Minh



## **Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị  
và  
Các báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

 **ERNST & YOUNG**

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

<b>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</b>	<b>Ngày</b>
4103002611 (điều chỉnh lần 1)	Ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	Ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	Ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	Ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	Ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	Ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	Ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	Ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	Ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	Ngày 10 tháng 9 năm 2010

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng, lắp đặt các thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 236/6 đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên
Ông Trần Quang Quân	Thành viên
Ông Lê Huy Phương	Thành viên
Bà Hà Tiểu Anh	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính.

### PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Bá Dương  
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2011

Số tham chiếu: 60813343/14446448

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec**

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính") được trình bày từ trang 4 đến trang 31. Các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

### **Cơ sở ý kiến kiểm toán**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### **Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



*Yuan Van H.*

*[Signature]*

Narciso T. Torres Jr.  
Phó Tổng Giám đốc  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Chứng chỉ kiểm toán viên số N.0868/KTV

*[Signature]*

Lê Quang Minh  
Kiểm toán viên phụ trách  
Kiểm toán viên công chứng  
Số đăng ký: 0426/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2011



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

B01-DN

ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

<b>Mã số</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.284.325.185.538</b>	<b>1.159.727.087.062</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>289.879.887.675</b>	<b>369.037.642.295</b>
111	1. Tiền		289.879.887.675	369.037.642.295
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>5.988.441.300</b>	<b>170.309.000.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		7.616.192.450	172.616.192.450
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(1.627.751.150)	(2.307.192.450)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>513.483.349.070</b>	<b>307.943.749.557</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	476.960.191.798	280.059.300.317
132	2. Trả trước cho người bán		20.017.357.952	12.414.985.260
135	3. Các khoản phải thu khác	7	16.505.799.320	15.469.463.980
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>440.709.544.463</b>	<b>267.786.174.908</b>
141	1. Hàng tồn kho		440.709.544.463	267.786.174.908
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>34.263.963.030</b>	<b>44.650.520.302</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		833.049.346	295.776.000
158	2. Tài sản ngắn hạn khác	9	33.430.913.684	44.354.744.302
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>733.093.598.536</b>	<b>612.212.413.745</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>257.639.639.058</b>	<b>221.671.681.403</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	175.332.601.588	94.728.157.083
222	Nguyên giá		236.063.006.414	127.943.391.040
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(60.730.404.826)	(33.215.233.957)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	80.945.514.000	81.665.919.975
228	Nguyên giá		82.529.285.682	82.654.591.112
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.583.771.682)	(988.671.137)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	1.361.523.470	45.277.604.345
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>103.164.365.665</b>	<b>-</b>
241	1. Nguyên giá		103.164.365.665	-
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>186.091.061.308</b>	<b>325.460.561.308</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	78.022.500.000	208.692.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	129.130.747.899	137.880.747.899
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(21.062.186.591)	(21.112.186.591)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>186.198.532.505</b>	<b>65.080.171.034</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	183.200.935.044	59.716.761.949
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	2.952.597.461	5.078.833.085
268	3. Tài sản dài hạn khác		45.000.000	284.576.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.017.418.784.074</b>	<b>1.771.939.500.807</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

B01-DN

ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>748.832.253.551</b>	<b>670.780.073.359</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>742.859.400.259</b>	<b>667.823.919.778</b>
312	1. Phải trả người bán	16	300.513.141.793	204.787.000.547
313	2. Người mua trả tiền trước		199.962.680.310	87.306.631.932
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	23.318.868.768	59.903.409.267
316	4. Chi phí phải trả	18	88.146.958.008	44.984.686.205
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	27.923.577.829	73.770.245.879
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.813.353.359	11.468.594.512
338	7. Doanh thu chưa thực hiện	20	94.390.875.383	189.067.560.932
431	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.789.944.809	(3.464.209.496)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.972.853.292</b>	<b>2.956.153.581</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		2.492.512.907	-
336	2. Dự phòng trợ cấp thôi việc		3.480.340.385	2.956.153.581
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>21.1</b>	<b>1.268.586.530.523</b>	<b>1.101.159.427.448</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.268.586.530.523</b>	<b>1.101.159.427.448</b>
411	1. Vốn cổ phần		307.500.000.000	184.500.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		446.700.000.000	569.700.000.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(1.560.000)	-
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(224.177.657)	664.444.985
417	5. Quỹ đầu tư phát triển		200.910.643.252	109.670.678.158
418	6. Quỹ dự phòng tài chính		33.515.173.120	22.110.177.484
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		280.186.451.808	214.514.126.821
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.017.418.784.074</b>	<b>1.771.939.500.807</b>

**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	508	521
- Euro (EUR)	488	499



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Ba Dương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2011

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

B02-DN

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.1	3.303.784.360.148	1.962.328.197.802
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	22.1	3.303.784.360.148	1.962.328.197.802
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp		(3.021.569.424.561)	(1.691.643.004.702)
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		282.214.935.587	270.685.193.100
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	85.097.329.977	48.537.745.746
22	7. Chi phí tài chính	23	705.072.285	(20.771.969.253)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(77.030.162.379)	(37.146.394.811)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		290.987.175.470	261.304.574.782
31	10. Thu nhập khác	24	22.280.207.524	4.217.562.126
32	11. Chi phí khác	24	(425.987.307)	(281.612.521)
40	12. Lợi nhuận khác	24	21.854.220.217	3.935.949.605
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		312.841.395.687	265.240.524.387
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(70.388.039.073)	(42.219.444.738)
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	(2.126.235.624)	5.078.833.085
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		240.327.120.990	228.099.912.734
80	17. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	27	7.816	7.528



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2011

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>312.841.395.687</b>	<b>265.240.524.387</b>
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11	29.444.485.644	15.009.918.032
03	Các khoản dự phòng		(729.441.300)	19.847.586.591
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(85.404.176.102)	(48.491.372.264)
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>256.152.263.929</b>	<b>251.606.656.746</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(192.723.082.723)	(168.748.070.437)
10	Tăng hàng tồn kho		(172.923.369.555)	(118.274.659.504)
11	Tăng các khoản phải trả		86.889.514.416	371.485.557.695
12	Tăng chi phí trả trước		(124.021.446.441)	(46.910.585.428)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(89.206.840.999)	(17.679.188.178)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.159.152.000)	(18.152.545.107)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(246.992.113.373)</b>	<b>253.327.165.787</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(168.897.424.907)	(106.487.860.273)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		318.181.818	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.050.000.000)	(99.406.747.899)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(17.382.500.000)	(66.738.040.000)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		367.530.000.000	-
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		37.450.096.542	35.433.783.359
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>216.968.353.453</b>	<b>(237.198.864.813)</b>

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		(1.560.000)	9.000.000.000
37	Cổ tức đã trả cho các cổ đông		(49.132.434.700)	(18.000.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(49.133.994.700)</b>	<b>(9.000.000.000)</b>
<b>50</b>	<b>(Giảm) tăng tiền thuần trong năm</b>		<b>(79.157.754.620)</b>	<b>7.128.300.974</b>
<b>60</b>	<b>Tiền đầu năm</b>	<b>4</b>	<b>369.037.642.295</b>	<b>361.909.341.321</b>
<b>70</b>	<b>Tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>289.879.887.675</b>	<b>369.037.642.295</b>



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng




Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2011

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

### **Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số Ngày**

4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng, lắp đặt các thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính tại số 236/6 đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là: 691 (31 tháng 12 năm 2009: 594).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ, và các thuyết minh được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

#### **Hướng dẫn kế toán ban hành nhưng chưa có hiệu lực**

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính kế thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính của Công ty trong tương lai.

## **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

## **2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

## **2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

# **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

## **3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính trước đây ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ sau:

Trong năm tài chính, Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Công ty là phân loại Quỹ khen

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

thường, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán khác với sự phân loại trước đây là một khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu.

Thông tư 244 đã được áp dụng hồi tố. Sự thay đổi này đã làm tăng nợ phải trả của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 với số tiền 6.789.944.809 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2009: giảm 3.464.209.496 VNĐ) và làm giảm vốn chủ sở hữu số tiền tương ứng.

### **3.2 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

### **3.3 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Sản phẩm dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí liên quan đến công trình theo phương pháp thực tế đích danh.

#### ***Dự phòng cho hàng tồn kho***

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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

### **3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

### **3.5 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.



Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

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 chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.7 Tài sản cố định vô hình**

#### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

### **3.7 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	6 - 7 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Thương hiệu	5 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

### **3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao của bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc 30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### **3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

### **3.10 Đầu tư ngắn hạn**

Các khoản đầu tư ngắn hạn được trình bày theo giá gốc trừ dự phòng (nếu có). Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư khi giá gốc cao hơn giá thị trường tại thời điểm cuối năm tài chính.

### **3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

### **3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### **3.14 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2009 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trả bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 12 tháng 12 năm 2008.

### **3.15 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

### **3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán từ năm tài chính 2009.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của công ty VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính trừ trường hợp các khoản chênh lệch này được vốn hóa như được trình bày trong (các) đoạn dưới đây.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản tài sản, công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.  
Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo Thông tư 201 khác biệt so với quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như sau:

<b>Nghiệp vụ</b>	<b>Theo CMKTVN 10</b>	<b>Theo Thông tư 201</b>
Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.  Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Tuy nhiên, ảnh hưởng trên báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty nếu áp dụng CMKTVN 10 là không đáng kể xét trên khía cạnh tổng thể.

**3.17 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập các quỹ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

**3.18 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.19 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### *Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ dự phòng tài chính được trích từ lợi nhuận thuần của Công ty đề xuất bởi Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được thiết lập nhằm giúp công ty xử lý những rủi ro hoặc tổn thất từ hoạt động kinh doanh, hoặc chuẩn bị cho những mất mát hoặc thiệt hại ngoài dự kiến vì những lý do và ảnh hưởng khách quan như hỏa hoạn, mất ổn định về kinh tế tài chính của quốc gia hoặc lãnh thổ khác.

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này sử dụng để mở rộng doanh nghiệp hoặc đầu tư.

#### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và được hạch toán như một khoản nợ phải trả như đã trình bày ở Thuyết minh số 3.1.

### **3.20 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

#### *Hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì 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 trên hóa đơn.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

#### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

#### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

### **3.21 Thuế**

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

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 cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.



Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**4. TIỀN**

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	79.955.442	1.638.346.473
Tiền gửi ngân hàng	289.799.932.233	367.399.295.822
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>289.879.887.675</b>	<b>369.037.642.295</b>

**5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	7.616.192.450	7.616.192.450
Đầu tư ngắn hạn khác	-	165.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(1.627.751.150)	(2.307.192.450)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.988.441.300</b>	<b>170.309.000.000</b>

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	474.474.338.538	273.712.267.952
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	2.485.853.260	6.347.032.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>476.960.191.798</b>	<b>280.059.300.317</b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	13.271.768.295	11.858.987.246
Tiền lãi	1.978.630.953	3.502.171.232
Phải thu khác	1.255.400.072	108.305.502
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.505.799.320</b>	<b>15.469.463.980</b>



Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**8. HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây dựng chưa hoàn thành.  
Chi tiết như sau:

VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cao ốc Kenton	92.811.346.695	78.031.382.018
Hyatt Regency Đà Nẵng Resort & Spa	83.994.551.124	25.546.619.016
Everich II	47.723.650.281	-
Cao ốc Tricon	40.845.933.241	-
Indochina Plaza Hà Nội	39.472.650.321	-
Sài Gòn Pavillon	27.320.410.127	-
Thanh Đa Views	25.293.818.128	-
Tòa nhà Mipec	16.610.026.189	5.403.294.544
Carina Plaza	14.614.137.992	36.480.228.095
City Garden	11.117.005.408	-
Trường Unis Hà Nội	7.568.630.697	-
Tòa nhà Ngân hàng Nam Á	7.433.467.231	4.385.941.463
Các công trình khác	25.903.917.029	117.938.709.772
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>440.709.544.463</b>	<b>267.786.174.908</b>

**9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ký quỹ	20.668.603.760	37.790.322.695
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	12.762.309.924	6.564.421.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.430.913.684</b>	<b>44.354.744.302</b>

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

<b>10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>									
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng			
<b>Nguyên giá:</b>									
Số đầu năm	6.622.914.940	109.025.164.293	6.640.729.296	5.654.582.511	-	127.943.391.040			
Mua mới	14.706.158.600	34.270.751.819	9.122.261.364	4.486.015.795	102.610.980	62.687.798.558			
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	46.777.366.739	-	-	-	-	46.777.366.739			
Thanh lý, nhượng bán	-	(212.880.379)	(957.234.483)	(175.435.061)	-	(1.345.549.923)			
Số cuối năm	68.106.440.279	143.083.035.733	14.805.756.177	9.965.163.245	102.610.980	236.063.006.414			
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>									
Số đầu năm	(1.070.839.844)	(27.412.016.594)	(3.073.526.470)	(1.658.851.049)	-	(33.215.233.957)			
Khấu hao trong năm	(1.863.629.704)	(23.411.961.347)	(1.624.782.579)	(1.942.598.279)	(6.413.190)	(28.849.385.099)			
Thanh lý, nhượng bán	-	212.880.379	945.898.790	175.435.061	-	1.334.214.230			
Số cuối năm	(2.934.469.548)	(50.611.097.562)	(3.752.410.259)	(3.426.014.267)	(6.413.190)	(60.730.404.826)			
<b>Giá trị còn lại:</b>									
Số đầu năm	5.552.075.096	81.613.147.699	3.567.202.826	3.995.731.462	-	94.728.157.083			
Số cuối năm	65.171.970.731	92.471.938.171	11.053.345.918	6.539.148.978	96.197.790	175.332.601.588			
Trong đó									
Đã khấu hao hết	-	9.678.109.986	376.651.762	506.523.333	-	10.561.285.081			

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VNĐ

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	81.955.092.584	452.193.561	247.304.967	82.654.591.112
Mua mới	-	-	183.974.820	183.974.820
Giảm khác	(309.280.250)	-	-	(309.280.250)
Số cuối năm	81.645.812.334	452.193.561	431.279.787	82.529.285.682
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(727.623.638)	(213.535.844)	(47.511.655)	(988.671.137)
Khấu hao trong năm	(351.263.817)	(150.731.184)	(93.105.544)	(595.100.545)
Số cuối năm	(1.078.887.455)	(364.267.028)	(140.617.199)	(1.583.771.682)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	81.227.468.946	238.657.717	199.793.312	81.665.919.975
Số cuối năm	80.566.924.879	87.926.533	290.662.588	80.945.514.000

(\*) Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn của các lô đất tọa lạc tại số 109/8A, 236/2 và 236/6 đường Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị là 64.622.555.400 VNĐ được sử dụng để xây dựng tòa nhà văn phòng của Công ty.

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Văn phòng Công ty (Cotecons Plaza)	-	43.711.458.920
Nhà kho	1.361.523.470	1.566.145.425
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.361.523.470</b>	<b>45.277.604.345</b>

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VNĐ

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	-
Tăng trong năm – Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	103.164.365.665
Số cuối năm	103.164.365.665
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>	-
Số đầu năm	-
Số cuối năm	
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	103.164.365.665

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2010. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty tin rằng giá trị đánh giá lại sẽ cao hơn so với giá trị ghi sổ của những tài sản này.

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

VNĐ

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Đầu tư vào công ty liên kết	78.022.500.000	208.692.000.000
Đầu tư dài hạn khác	129.130.747.899	137.880.747.899
<i>Đầu tư cổ phiếu</i>	25.202.000.000	36.002.000.000
<i>Khác</i>	103.928.747.899	101.878.747.899
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(21.062.186.591)	(21.112.186.591)
<i>Các công ty liên kết</i>	(912.186.591)	(912.186.591)
<i>Đầu tư cổ phiếu dài hạn</i>	(20.150.000.000)	(20.200.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>186.091.061.308</b>	<b>325.460.561.308</b>

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**14.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

	Năm nay		Năm trước	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số tiền (VNĐ)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	31	22.242.500.000	26,13	4.860.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	20,16	20.160.000.000	20,16	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36	18.000.000.000	36	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	39	11.620.000.000	39	11.620.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia	30	6.000.000.000	30	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia	-	-	37	131.052.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông	-	-	25	17.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>78.022.500.000</b>		<b>208.692.000.000</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (“Uy Nam”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006. Hoạt động chính của Uy Nam là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và là trung tâm mua bán, quản lý bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (“Phú Hưng Gia”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2005. Hoạt động chính của Phú Hưng Gia là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quảng Trọng (“Quảng Trọng”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 49030000474 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007. Hoạt động chính của Quảng Trọng là mua bán nguyên liệu, thiết bị ngành dầu khí và các hoạt động khác

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An (“Phú Gia An”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006924 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 6 năm 2007. Hoạt động chính của Phú Gia An là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia (“Triệu Hưng Gia”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009051 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 1 năm 2008. Hoạt động chính của Triệu Hưng Gia là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

(\*) Trong năm, Công ty đã thanh lý các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia.

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**14.2 Đầu tư dài hạn khác**

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<i>Đầu tư vào Công ty cổ phần</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp số 5	202.000.000	202.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Gia Phát	-	10.800.000.000
<i>Cho vay</i>		
Công ty Cổ phần Vitaly	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Phú Gia An (Thuyết minh số 26)	32.522.000.000	30.472.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng nPhú Hưng Gia (Thuyết minh số 26)	66.406.747.899	66.406.747.899
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.130.747.899</b>	<b>137.880.747.899</b>

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	173.610.230.674	59.716.761.949
Tiền thuê đất	7.335.900.000	-
Khác	2.254.804.370	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>183.200.935.044</b>	<b>59.716.761.949</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

VND

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	21.519.131.920	20.586.683.382
Bên thứ ba	278.994.009.873	184.200.317.165
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>300.513.141.793</b>	<b>204.787.000.547</b>

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	2.948.350.033	24.061.034.945
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	14.608.019.181	33.426.821.107
Thuế thu nhập cá nhân	5.762.499.554	2.415.553.215
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.318.868.768</b>	<b>59.903.409.267</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí các công trình xây dựng	87.889.558.008	44.529.455.805
Khác	257.400.000	455.230.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.146.958.008</b>	<b>44.984.686.205</b>

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả các đội xây dựng	27.299.300.210	24.819.124.344
Phải trả khác	624.277.619	48.951.121.535
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.923.577.829</b>	<b>73.770.245.879</b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền đã xuất hóa đơn cho khách hàng nhưng chưa cung cấp dịch vụ xây dựng.

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**21.1 Vốn chủ sở hữu**

**21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm	120.000.000.000	565.200.000.000	-	-	84.670.678.158	14.900.797.758	96.630.809.483	881.402.285.399
Phát hành cổ phiếu	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	-	-	-	9.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	228.099.912.734	228.099.912.734
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	25.000.000.000	7.209.379.726	(32.209.379.726)	-
Trích lập quỹ khen thưởng. phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(7.215.670)	(7.215.670)
Cổ tức đã trả	60.000.000.000	-	-	-	-	-	(78.000.000.000)	(18.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	664.444.985	-	-	-	664.444.985
Số dư cuối năm	184.500.000.000	569.700.000.000	-	664.444.985	109.670.678.158	22.110.177.484	214.514.126.821	1.101.159.427.448
Năm nay								
Số dư đầu năm	184.500.000.000	569.700.000.000	-	664.444.985	109.670.678.158	22.110.177.484	214.514.126.821	1.101.159.427.448
Phát hành cổ phiếu	123.000.000.000	(123.000.000.000)	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	(1.560.000)	-	-	-	-	(1.560.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	240.327.120.990	240.327.120.990
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	91.239.965.094	11.404.995.636	(102.644.960.730)	-
Trích lập quỹ khen thưởng. phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(22.809.991.273)	(22.809.991.273)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(49.199.844.000)	(49.199.844.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	(888.622.642)	-	-	-	(888.622.642)
Số dư cuối năm	307.500.000.000	446.700.000.000	(1.560.000)	(224.177.657)	200.910.643.252	33.515.173.120	280.186.451.808	1.268.586.530.523

Trong năm, Công ty đã phát hành 12.300.000 cổ phiếu mới từ thặng dư vốn cổ phần để tăng vốn điều lệ lên 307.500.000.000 VNĐ theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông ngày 15 tháng 4 năm 2010 và đã được chấp thuận bởi Ủy ban Chứng khoán Việt Nam và Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh ngày 10 tháng 9 năm 2010.



Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn đầu năm	184.500.000.000	120.000.000.000
Vốn tăng trong năm	123.000.000.000	64.500.000.000
Vốn cuối kỳ	307.500.000.000	184.500.000.000
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã trả bằng tiền mặt	(49.132.434.700)	(18.000.000.000)
Cổ tức công bố nhưng chưa trả	(67.409.300)	
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	60.000.000.000

**21.3 Cổ phiếu**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<i>Số cổ phần</i>	<i>Số cổ phần</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	30.750.000	18.450.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	30.750.000	18.450.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.750.000	18.450.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Cổ phiếu quỹ	(156)	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(156)	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.749.844	18.450.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	30.749.844	18.450.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Doanh thu các hợp đồng xây dựng	3.303.684.863.158	1.962.328.197.802
<i>Doanh thu được ghi nhận trong năm của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành</i>	<i>143.112.925.590</i>	<i>472.831.328.819</i>
<i>Doanh thu được ghi nhận trong năm của các hợp đồng xây dựng chưa hoàn thành</i>	<i>3.160.571.937.568</i>	<i>1.489.496.868.983</i>
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê văn phòng	99.496.990	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.303.784.360.148</b>	<b>1.962.328.197.802</b>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	43.678.000.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	16.271.715.859	35.214.715.305
Cổ tức được chia	14.070.325.000	2.659.275.000
Lãi cho vay	10.798.036.985	10.617.381.959
Khác	279.252.133	46.373.482
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.097.329.977</b>	<b>48.537.745.746</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	24.369.015	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(729.441.300)	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	20.771.969.253
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(705.072.285)</b>	<b>20.771.969.253</b>

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	13.912.244.602	2.387.231.937
Thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	8.049.781.104	1,830,330,189
Lãi thanh lý tài sản cố định	318.181.818	-
	<b>22.280.207.524</b>	<b>4.217.562.126</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí thanh lý tài sản cố định	(11.335.693)	-
Khác	(414.651.614)	(281.612.521)
	<b>(425.987.307)</b>	<b>(281.612.521)</b>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>21.854.220.217</b>	<b>3.935.949.605</b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 25 % thu nhập chịu thuế. Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong 3 năm tiếp theo. Năm 2005 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế. Thuế suất thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 25%.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(73.025.124.897)	(41.907.292.024)
Trích thừa (thiếu) thuế TNDN năm trước	2.637.085.824	(312.152.714)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(70.388.039.073)</b>	<b>(42.219.444.738)</b>

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Bảng đối chiếu lợi nhuận trước thuế và thu nhập chịu thuế:

VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>312.841.395.687</b>	<b>265.240.524.387</b>
<i>Các điều chỉnh (giảm) tăng lợi nhuận theo kế toán</i>		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	524.186.804	2.909.363.917
Chi phí không được khấu trừ	1.834.371.398	1.203.278.197
Cổ tức từ các công ty liên kết	(14.070.325.000)	(2.659.275.000)
Thu nhập chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận trong năm	(16.634.851.723)	(114.999.081)
Thu nhập chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	7.605.722.423	17.359.178.759
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>292.100.499.589</b>	<b>283.938.071.179</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>73.025.124.897</b>	<b>70.984.517.795</b>
Thuế TNDN được giảm	-	(29.077.225.771)
<b>Thuế TNDN phải trả năm nay</b>	<b>73.025.124.897</b>	<b>41.907.292.024</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	33.426.821.107	8.886.564.547
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước	(2.637.085.824)	312.152.714
Thuế TNDN đã trả trong năm	(89.206.840.999)	(17.679.188.178)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>14.608.019.181</b>	<b>33.426.821.107</b>

**25.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VNĐ

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Doanh thu chưa thực hiện	2.082.512.365	4.339.794.690	(2.257.282.325)	4.339.794.690
Dự phòng trợ cấp thôi việc	870.085.096	739.038.395	131.046.701	739.038.395
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.952.597.461</b>	<b>5.078.833.085</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh</b>			<b>(2.126.235.624)</b>	<b>5.078.833.085</b>

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

VNĐ

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	385.011.382.368
		Cho thuê thiết bị	3.900.723.684
		Cổ tức được chia	2.016.000.000
		Lãi cho vay	6.205.263.271
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Góp vốn	17.382.500.000
		Chi phí xây dựng	224.630.432.701
		Cho thuê thiết bị	2.707.701.536
		Cổ tức được chia	1.458.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Thanh lý khoản đầu tư	131.052.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Cho vay	2.050.000.000
		Lãi cho vay	4.592.773.714
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông	Công ty liên kết	Thanh lý khoản đầu tư	17.000.000.000
		Cổ tức được chia	10.200.000.000

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VNĐ

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Thu tiền thuê, bảo trì, vận chuyển thiết bị	2.485.853.260
			<b>2.485.853.260</b>
<b>Ứng trước từ khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	(12.925.392.627)
<b>Các khoản phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay	13.271.768.295
			<b>13.271.768.295</b>
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Cho vay	32.522.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Cho vay	66.406.747.899
			<b>98.928.747.899</b>
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	(21.519.131.920)
<b>Ứng trước cho người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	5.247.442.134

**27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

VNĐ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (*)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	240.327.120.990	228.099.912.734
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	30.750.000	30.300.000
Lãi trên mỗi cổ phiếu (VNĐ) (Mệnh giá 10.000VNĐ/cổ phiếu)	7.816	7.528

Công ty không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày lập các báo cáo tài chính này.

(\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân năm 2009 đã được điều chỉnh tăng 12.300.000 cổ phiếu để phản ánh số cổ phiếu phát hành trong năm 2009 từ thặng dư vốn cổ phần.

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

**28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Dưới 1 năm	549.453.970	1.578.808.000
Từ 1 đến 5 năm	774.129.480	-
Trên 5 năm	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.323.583.450</b>	<b>1.578.808.000</b>

**29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính.

**30. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Các số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính năm trước đã được phân loại lại cho mục đích trình bày báo cáo tài chính năm nay.



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2011







Lim Tower

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC - COTECCONS

Địa chỉ: 236/6 Điện Biên Phủ, P. 17, Quận Bình Thạnh. Tp. HCM

Điện thoại: 3514 2255/ 66 Fax : 3514 2277

Email : [contact@coteccons.vn](mailto:contact@coteccons.vn) Website: [www.coteccons.vn](http://www.coteccons.vn)