

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



# BẢN CÁO BẠCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS)

Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 41030025611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp lần đầu ngày 24/08/2004, thay đổi lần thứ 8 ngày 07/09/2009.

### NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

### TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

Đăng ký niêm yết số .....

do Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM cấp ngày ..... tháng .... năm 2009

#### BẢN CÁO BẠCH NÀY SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec (COTECCONS).

Số 194/2 Nguyễn Trọng Tuyển, P8, Q. Phú Nhuận, TP.HCM

- Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.

Số 8 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.

Số 6 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Số 11 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3997 9168.

Fax: (84-8) 3997 9167.

Điện thoại: (84-4) 3928 8888.

Fax: (84-4) 3928 8889.

Điện thoại: (84-8) 3821 8564.

Fax: (84-8) 3821 8566.

Điện thoại: (84-8) 3914 6888

Fax: (84-8) 3914 7999

#### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Nguyễn Sỹ Công

Địa chỉ: 194/2 Nguyễn Trọng Tuyển, P8, Q. Phú Nhuận, TPHCM.

Điện thoại: (84-8) 3997 9167

Fax: (84-8) 930 0248

THÁNG 12 NĂM 2009

# **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC**

Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 41030025611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp lần đầu ngày 24/08/2004, thay đổi lần thứ 8 ngày 07/09/2009.

## **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

**Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

**Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông.

**Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần.

**Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết:** 18.450.000 cổ phiếu (Mười tám triệu cổ phần).

**Tổng giá trị niêm yết:** 184.500.000.000 đồng (Một trăm tám mươi bốn tỷ năm trăm triệu đồng).

### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

#### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC (AISC)**

**Địa chỉ:** 142 Nguyễn Thị Minh Khai - Q.3 - TP.Hồ Chí Minh

**Điện thoại:** (84-8) 3930 5163 **Fax:** (84-8) 3930 4281

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT.**

**Trụ sở chính:** Số 8 Lê Thái Tổ, Q.Hoàn Kiếm, TP.Hà Nội.

**Điện thoại:** (84-4) 3928 8888 **Fax:** (84-4) 3928 8889

#### **CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT.**

**Địa chỉ:** Số 6 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh

**Điện thoại:** (84-8) 3914 6888 **Fax:** (84-8) 3914 7999

**Địa chỉ:** 11 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

**Điện thoại:** (84-8) 3821 8564 **Fax:** (84-4) 3821 8566

# MỤC LỤC

|                                                                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>                                                                                                                               | <b>5</b>  |
| 1. Rủi ro về kinh tế .....                                                                                                                                       | 5         |
| 1.1. Rủi ro kinh tế.....                                                                                                                                         | 5         |
| 1.2. Rủi ro về kinh doanh.....                                                                                                                                   | 5         |
| 2. Rủi ro về luật pháp. ....                                                                                                                                     | 6         |
| 3. Rủi ro đặc thù ngành. ....                                                                                                                                    | 6         |
| 3.1. Rủi ro về thị trường nguyên liệu. ....                                                                                                                      | 6         |
| 3.2. Rủi ro nhân lực, năng lực quản lý. ....                                                                                                                     | 6         |
| 3.3. Rủi ro trong quá trình thực hiện dự án. ....                                                                                                                | 7         |
| 4. Rủi ro khác. ....                                                                                                                                             | 7         |
| <b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....</b>                                                                                | <b>8</b>  |
| 1. Tổ chức niêm yết.....                                                                                                                                         | 8         |
| 2. Tổ chức tư vấn.....                                                                                                                                           | 8         |
| <b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>                                                                                                                                   | <b>9</b>  |
| <b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT:.....</b>                                                                                                      | <b>10</b> |
| 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....                                                                                                              | 10        |
| 1.1. Lịch sử hình thành và phát triển .....                                                                                                                      | 10        |
| 1.2. Giới thiệu về Công ty .....                                                                                                                                 | 11        |
| 1.3. Một số điểm nổi bật của doanh nghiệp .....                                                                                                                  | 12        |
| 2. Cơ cấu bộ máy tổ chức.....                                                                                                                                    | 14        |
| 3. Cơ cấu tổ chức quản lý công ty .....                                                                                                                          | 14        |
| 3.1. Bộ máy quản lý .....                                                                                                                                        | 14        |
| 3.2. Sơ đồ tổ chức .....                                                                                                                                         | 17        |
| 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần (có quyền biểu quyết) của Công ty, Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ Cổ phần, Cơ cấu Cổ đông. .... | 19        |
| 4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần Công ty tại thời điểm 31/07/2009.....                                                                      | 19        |
| 4.2. Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty như sau.....                                                                                                         | 19        |
| 4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/07/2009 như sau .....                                                                                           | 19        |
| 5. Danh sách những Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết có vốn góp của tổ chức niêm yết .....                                                             | 20        |
| 5.1. Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec .....                                                    | 20        |

|       |                                                                                                                            |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2.  | Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối .....               | 20 |
| 5.3.  | Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec liên kết có góp vốn: .....                                             | 20 |
| 6.    | Hoạt động kinh doanh .....                                                                                                 | 21 |
| 6.1.  | Các chủng loại sản phẩm, dịch vụ.....                                                                                      | 21 |
| 6.2.  | Doanh thu, lợi nhuận từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm .....                                                         | 32 |
| 6.3.  | Nguyên Vật liệu .....                                                                                                      | 33 |
| 6.4.  | Chi phí sản xuất.....                                                                                                      | 35 |
| 6.5.  | Trình độ công nghệ .....                                                                                                   | 36 |
| 6.6.  | Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới .....                                                                      | 40 |
| 6.7.  | Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và dịch vụ .....                                                                    | 40 |
| 6.8.  | Hoạt động Marketing.....                                                                                                   | 41 |
| 6.9.  | Nhãn hiệu hàng hóa và đăng ký bảo hộ.....                                                                                  | 42 |
| 6.10. | Một số Hợp đồng lớn đang thực hiện .....                                                                                   | 42 |
| 7.    | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất .....                                                          | 43 |
| 7.1.  | Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các năm 2007, 2008 và 9 tháng đầu năm 2009..... | 43 |
| 7.2.  | Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2008 và 9 tháng đầu năm 2009. ....         | 43 |
| 8.    | Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....                                                      | 44 |
| 8.1.  | Vị thế của Công ty trong ngành .....                                                                                       | 44 |
| 8.2.  | Đối thủ cạnh tranh .....                                                                                                   | 45 |
| 8.3.  | Định hướng chiến lược phát triển của Công ty.....                                                                          | 45 |
| 9.    | Chính sách đối với người lao động.....                                                                                     | 46 |
| 9.1.  | Số lượng người lao động trong Công ty .....                                                                                | 46 |
| 9.2.  | Chính sách đối với người lao động .....                                                                                    | 47 |
| 10.   | Chính sách cổ tức, phát hành cổ phiếu thưởng của Công ty.....                                                              | 48 |
| 11.   | Tình hình hoạt động tài chính .....                                                                                        | 50 |
| 11.1. | Các chỉ tiêu cơ bản.....                                                                                                   | 50 |
| 11.2. | Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....                                                                                       | 52 |
| 12.   | Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....                                                   | 53 |
| 12.1. | Danh sách thành viên Hội đồng quản trị.....                                                                                | 53 |
| 12.2. | Danh sách thành viên Ban Kiểm soát .....                                                                                   | 60 |
| 12.3. | Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng: .....                                                              | 63 |
| 13.   | Tài sản.....                                                                                                               | 63 |
| 14.   | Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2009 - 2011.....                                                                    | 64 |
| 14.1. | Kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Hội đồng quản trị thông qua.....                                                      | 64 |

|             |                                                                                                                                                             |           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 14.2.       | Các chỉ tiêu kế hoạch thực hiện .....                                                                                                                       | 64        |
| 15.         | Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....                                                                                           | 64        |
| 16.         | Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty .....                                                                                           | 65        |
| 17.         | Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu.....                                                             | 65        |
| <b>V.</b>   | <b>CỔ PHIẾU NIÊM YẾT:</b> .....                                                                                                                             | <b>65</b> |
| 1.          | Loại cổ phiếu .....                                                                                                                                         | 65        |
| 2.          | Mệnh giá .....                                                                                                                                              | 65        |
| 3.          | Tổng số cổ phiếu niêm yết .....                                                                                                                             | 65        |
| 4.          | Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định.....                                                                                               | 65        |
| 5.          | Giá niêm yết dự kiến .....                                                                                                                                  | 65        |
| 5.1         | Phương pháp tính giá: Phương pháp so sánh chỉ số giá cổ phiếu/thu nhập mỗi cổ phần P/E.....                                                                 | 65        |
| 5.1.1.      | Tính toán chỉ số giá cổ phiếu/thu nhập mỗi cổ phiếu (P/E) của doanh nghiệp: .....                                                                           | 65        |
| 5.1.2.      | Tính toán lại thu nhập trên mỗi cổ phiếu: .....                                                                                                             | 66        |
| 6.          | Các loại thuế có liên quan .....                                                                                                                            | 66        |
| 6.1.        | Đối với Công ty.....                                                                                                                                        | 67        |
| 6.2.        | Đối với nhà đầu tư.....                                                                                                                                     | 67        |
| <b>VI.</b>  | <b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT:</b> .....                                                                                                       | <b>67</b> |
| 1.          | Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC) .....                                                                                           | 68        |
| 2.          | Tổ chức kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học (AISC) .....                                                                                   | 68        |
| <b>VII.</b> | <b>PHỤ LỤC:</b> .....                                                                                                                                       | <b>68</b> |
| 1.          | Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.....                                                                                           | 68        |
| 2.          | Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty .....                                                                                                            | 68        |
| 3.          | Phụ lục III: Báo cáo kiểm toán Vốn điều lệ, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và báo cáo quyết toán 9 tháng đầu năm 2009 của Công ty. .... | 68        |
| 4.          | Phụ lục IV: Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng .....                                         | 68        |
| 5.          | Phụ lục V: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua việc niêm yết cổ phiếu trên Sở GDCK TPHCM. ....                                                        | 68        |

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.

### 1. Rủi ro về kinh tế

#### 1.1. Rủi ro kinh tế.

Nền kinh tế của mỗi Quốc gia là môi trường của tất cả các Chủ thể tham gia hoạt động, nó được đánh giá thông qua hàng loạt các chỉ số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng GDP, chỉ số lạm phát, tỷ giá. ... Kinh tế thế giới trong thời gian vừa qua có nhiều biến động do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính, đã tác động nhiều đến nền kinh tế Việt Nam, khi mà chúng ta đã hội nhập tương đối sâu rộng trong nền kinh tế thế giới.

Sự sụt giảm về tăng trưởng GDP Việt Nam trong thời gian tới đây (dự kiến GDP năm 2009 chỉ đạt khoảng 5% so với các năm trước đây, tốc độ tăng trưởng khoảng 9-10%) sẽ gây ra nhiều khó khăn có các chủ thể tham gia nền kinh tế. Thêm vào đó các biến động về chỉ số giá, lãi suất, tỷ giá, sụt giảm đầu tư trực tiếp nước ngoài. .. đã tác động mạnh đến môi trường kinh doanh, gây những rủi ro tiềm tàng cho các doanh nghiệp.

Những rủi ro của nền kinh tế thường là rất khó dự đoán cũng như phòng tránh toàn diện. Việc ý thức được những rủi ro này sẽ giúp COTECCONS bằng nội lực vững mạnh đã hoạch định chiến lược để phòng ngừa rủi ro, giảm thiểu những thiệt hại.

#### 1.2. Rủi ro về kinh doanh.

**Nguồn công việc:** Sự suy giảm kinh tế thế giới đã làm giảm mạnh nguồn vốn dành cho đầu tư xây dựng cơ bản. Trong 6 tháng đầu năm 2009 tổng số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thu hút được gần 9 tỷ USD, bằng 1/5 so với cùng kỳ năm ngoái. Hơn nữa số vốn FDI thực sự được giải ngân là không nhiều. Hàng loạt các dự án trong nước cũng phải dừng hoặc giãn tiến độ do thiếu vốn hoặc do nhu cầu không cao. Điều này đã ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn công việc của các đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

Mặc dù chủ trương phát triển nhà ở đến năm 2020 của Chính phủ cũng như gói kích thích kinh tế đã có những tác động tích cực đến nền kinh tế, tuy nhiên cần phải có thêm thời gian nhất định để thị trường xây dựng có thể hồi phục toàn diện và tạo nguồn công việc ổn định cho thị trường.

**Nguy cơ bị cạnh tranh:** Việc hội nhập với nền kinh tế thế giới mang đến cho Việt Nam nhiều dự án đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên cùng với đó là hàng loạt các Nhà thầu

có tên tuổi trên thế giới cũng đặt chân vào thị trường Việt Nam, họ có tiềm lực tài chính mạnh, công nghệ kỹ thuật cao tạo ra áp lực cạnh tranh lớn cho các Doanh nghiệp xây dựng trong nước.

Đánh giá được rủi ro trong kinh doanh một cách đúng đắn giúp COTECCONS có những chiến lược điều hành hoạt động SXKD linh hoạt, phù hợp với mọi hoàn cảnh, tận dụng mọi nguồn lực và cơ hội để tiếp tục phát triển ổn định và khẳng định thương hiệu của một đơn vị xây dựng hàng đầu Việt Nam.

## **2. Rủi ro về luật pháp.**

Trong thời gian vừa qua, hàng loạt các Luật của Việt Nam được bổ sung, sửa đổi hoặc ban hành mới, điều đó cho thấy hệ thống Pháp luật của Nước ta đang trong giai đoạn hoàn chỉnh dần. Do đó rủi ro về Luật pháp là có khả năng xảy ra ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Đặc biệt, các chính sách của nhà nước liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản và cấp phép xây dựng hiện nay cũng như thủ tục hành chính vẫn còn nhiều bất cập ảnh hưởng đáng kể đến tính khả thi, tiến độ thực hiện dự án, điều này làm ảnh hưởng trực tiếp đến thời gian hoàn thành và hiệu quả đầu tư của dự án.

Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung và hội nhập với nền kinh tế thế giới, Quốc hội đã đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, điều chỉnh theo hướng thông thoáng hơn tạo điều kiện thuận lợi hơn cho tất cả các Chủ thể tham gia hoạt động kinh tế.

## **3. Rủi ro đặc thù ngành.**

### **3.1. Rủi ro về thị trường nguyên liệu.**

Những biến động về giá cả nguyên vật liệu (sắt, thép, xi măng...) và giá nhiên liệu (điện, xăng, dầu v.v...) có thể gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động xây dựng của Công ty vì các chi phí này chiếm tỉ trọng lớn trong giá thành các công trình xây dựng.

### **3.2. Rủi ro nhân lực, năng lực quản lý.**

Công ty hiện phát triển với tốc độ cao nên rất cần một đội ngũ cán bộ quản lý, kỹ sư, công nhân kỹ thuật lành nghề để kế thừa và tiếp tục phát triển. Bất kỳ sự biến động nào về nguồn lực lao động sẽ ảnh hưởng đến chất lượng công trình, tiến độ thi công... do đó sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động của Công ty.

Khắc phục rủi ro về nhân sự và năng lực quản lý, Công ty quan tâm xây dựng và gìn giữ một môi trường văn hóa tích cực và năng động, tạo ra một giá trị tinh thần to lớn mà mỗi một CB-CNV luôn cảm thấy tự hào về công ty. Bên cạnh đó công ty luôn chú trọng, quan tâm đến điều kiện làm việc, phúc lợi cho người lao động, thường xuyên chăm lo đào tạo nâng cao trình độ tay nghề của đội ngũ nhân viên. Tuyển dụng, phát hiện, bồi dưỡng và đào tạo các cấp quản lý các cấp; đặc biệt các cán bộ quản lý cấp cao của Công ty thường xuyên được đào tạo hoặc tự đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ nâng cao năng lực quản lý. Do đó rủi ro về thất thoát nguồn nhân lực quản lý cấp cao của Công ty là rất thấp.

### **3.3. Rủi ro trong quá trình thực hiện dự án.**

Mỗi một dự án xây dựng thường kéo dài có thể từ một đến hai năm, do đó không thể lường hết những biến động trong khoảng thời gian dài đó. Việc quản lý rủi ro trong việc rà soát ký kết hợp đồng là cần thiết để có thể hạn chế rủi ro.

Rủi ro trong việc trì hoãn, kéo dài thời gian thanh toán do Chủ đầu tư thiếu hụt tài chính cũng có khả năng xảy ra, ảnh hưởng đến tài chính của dự án làm giảm hiệu quả SXKD.

### **4. Rủi ro khác.**

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

## II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức niêm yết

**Ông Nguyễn Bá Dương** Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec.

**Bà Hà Tiểu Anh** Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec.

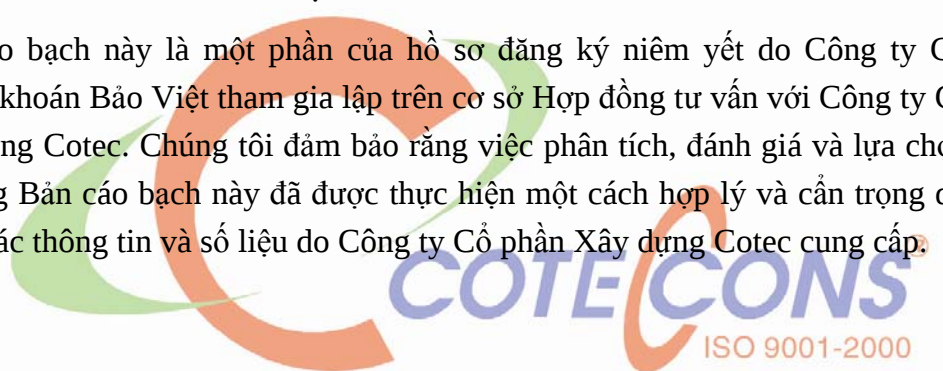
**Ông Trần Quang Tuấn** Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức tư vấn

**Ông Bùi Quang Bách** Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec cung cấp.



### III. CÁC KHÁI NIỆM

|           |                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------|
| UBCKNN    | Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước                       |
| SGDCK     | Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM                   |
| TTCK      | Thị trường chứng khoán                            |
| Công ty   | Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)                  |
| COTECCONS | Tên viết tắt của Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) |
| BVSC      | Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt              |
| ĐHĐCĐ     | Đại hội đồng cổ đông;                             |
| HĐQT      | Hội đồng Quản trị                                 |
| BKS       | Ban Kiểm soát                                     |
| BTGD      | Ban Tổng Giám đốc                                 |
| TGD       | Tổng Giám đốc                                     |
| P.TGD     | Phó Tổng Giám đốc                                 |
| CNĐKKD    | Chứng nhận đăng ký kinh doanh                     |
| CBCNV     | Cán bộ công nhân viên                             |
| ISO       | Chứng chỉ quản lý chất lượng quốc tế              |
| WTO       | Tổ chức Thương mại Thế giới                       |
| VĐL       | Vốn điều lệ                                       |
| VLXD      | Vật liệu xây dựng                                 |
| ĐTXD      | Đầu tư xây dựng                                   |
| CTCP      | Công ty cổ phần                                   |
| SXKD      | Sản xuất kinh doanh                               |
| TNCN      | Thu nhập cá nhân                                  |
| TNDN      | Thu nhập doanh nghiệp                             |
| GTGT      | Giá trị gia tăng                                  |

## IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT:

### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

#### 1.1. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec (COTECCONS) tiền thân là Bộ phận Khối Xây lắp thuộc Công ty Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng – Tổng Công ty Vật liệu xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.

Ngày 22/07/2004 Bộ Trưởng Bộ xây dựng đã ký quyết định số 1184/QĐ-BXD về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Khối Xây lắp – Công ty Kỹ thuật Xây dựng và VLXD thuộc Tổng Công ty Vật liệu xây dựng số 1.

Ngày 30/07/2004 Bộ Trưởng Bộ Xây dựng ký quyết định số 1242/QĐ-BXD về việc chuyển Khối Xây lắp – Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD – Tổng Công ty Vật liệu xây dựng số 1 thành Công ty cổ phần.

Công ty đã chính thức đi vào hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần kể từ ngày 24/08/2004 theo giấy phép kinh doanh 4103002611 Do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/08/2004.

Qua thời gian phát triển không dài nhưng COTECCONS đã xây dựng được nền tảng vững chắc tạo tiền đề cho sự phát triển trong tương lai của doanh nghiệp. Đặc biệt với năng lực tài chính của Công ty ngày càng được củng cố, từ số vốn điều lệ sau khi chuyển đổi mô hình thành công ty cổ phần là **15,2 tỷ đồng**, trải qua nhiều đợt tăng vốn, nay vốn điều lệ công ty đã lên đến **184,5 tỷ đồng** và tổng vốn chủ sở hữu tính đến 30/09/2009 lên đến **1.000 tỷ đồng**. Các đợt tăng vốn của Công ty thể hiện như bảng dưới đây:

| THỜI ĐIỂM                                                     | VỐN TĂNG THÊM<br>(đồng) | HÌNH THỨC TĂNG VỐN                                                                                                                                                                            | VỐN SAU KHI<br>TĂNG (đồng) |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Khi thành lập<br>(Giấy CNĐKKD cấp<br>ngày 24/08/2004)         |                         | Cổ phần hóa DNNN sang Công ty cổ phần với mức vốn điều lệ ban đầu là 15,2 tỷ đồng.                                                                                                            | 15.200.000.000             |
| Tăng vốn lần thứ nhất<br>(Giấy CNĐKKD cấp<br>ngày 24/10/2006) | 19.800.000.000          | 1. Chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1.<br>2. Bán cho CBCNV 4,6 tỷ đồng giá trị mệnh giá cổ phần. Giá phát hành cho CBCNV là 200.000 đồng/CP (mệnh giá 100.000 đồng/CP). | 35.000.000.000             |

| THỜI ĐIỂM                                                 | VỐN TĂNG THÊM<br>(đồng) | HÌNH THỨC TĂNG VỐN                                                                                                                                                                             | VỐN SAU KHI<br>TĂNG (đồng) |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Tăng vốn lần thứ hai                                      | 24.500.000.000          | 1. Chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1.<br>2. Chào bán cho cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ phân bổ quyền mua là 5:1. Giá phát hành là 500.000 đồng/CP (mệnh giá 100.000 đồng/CP). | 59.500.000.000             |
| Tăng vốn lần thứ ba<br>(Giấy CNĐKKD cấp ngày 05/06/2007)  | 26.700.000.000          | 1. Chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:2.<br>2. Bán cho CBCNV 2,9 tỷ đồng giá trị mệnh giá cổ phần. Giá phát hành cho CBCNV là 40.000 đồng/CP (mệnh giá 10.000 đồng/CP).    | 86.200.000.000             |
| Tăng vốn lần thứ tư<br>(Giấy CNĐKKD cấp ngày 20/08/2007)  | 33.800.000.000          | Chào bán cho cổ đông chiến lược của Công ty.                                                                                                                                                   | 120.000.000.000            |
| Tăng vốn lần thứ năm<br>(Giấy CNĐKKD cấp ngày 07/09/2009) | 64.500.000.000          | 1. Chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2: 1<br>2. Bán cho CBCNV 4,5 tỷ đồng giá trị mệnh giá cổ phần. Giá phát hành cho CBCNV là 20.000 đồng/CP (mệnh giá 10.000 đồng/CP).    | 184.500.000.000            |

## 1.2. Giới thiệu về Công ty

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)**
- Tên giao dịch: **COTEC CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **COTECCONS**

- Logo:



- Vốn điều lệ: 184.500.000.000 VNĐ  
(Một trăm tám mươi bốn tỷ, năm trăm triệu đồng Việt Nam)
- Tương ứng với: 18.450.000 cổ phiếu phổ thông
- Trụ sở chính: 194/2 Nguyễn Trọng Tuyển – P.8 – Q.Phú Nhuận – TP.HCM

- Điện thoại: (84 - 8) 39979168
- Fax: (84 - 8) 39979167
- Website: [www.coteccons.vn](http://www.coteccons.vn)
- Email: [coteccons@vnn.vn](mailto:coteccons@vnn.vn)
- Giấy CNĐKKD: do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp đăng ký lần đầu số 4103002611 ngày 24 tháng 08 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 8 số 0303443233 ngày 07 tháng 09 năm 2009
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:
  - Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa công trình dân dụng-công nghiệp-công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp-công trình giao thông-công trình thủy lợi.
  - Lắp đặt hệ thống cơ -điện-lạnh.
  - Xây dựng các công trình cấp thoát nước- xử lý môi trường.
  - Tư vấn đầu tư.
  - Môi giới bất động sản
  - Sản xuất máy móc- thiết bị xây dựng.
  - Chế tạo, sản xuất kết cấu xây dựng; sản xuất vật liệu xây dựng.
  - Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa-quốc tế.
  - Kinh doanh khách sạn.
  - Kinh doanh bất động sản(thực hiện theo Khoản 1 Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản)
  - Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình.
  - Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
  - Thiết kế nội - ngoại thất công trình.
  - Thiết kế cấp nhiệt, thông hơi, thông gió, điều hòa, không khí, công trình dân dụng và công nghiệp.
  - Thiết kế phần cơ điện công trình.
  - Thiết kế xây dựng công trình dân dụng-công nghiệp.
  - Thiết kế xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị.

### 1.3. Một số điểm nổi bật của doanh nghiệp

#### a) *Thành tựu đạt được*

Với thời gian không dài nhưng với những gì đã đạt được, thương hiệu COTECCONS ngày càng được khẳng định là một công ty xây dựng tư nhân chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam và vinh dự khi liên tiếp 2 năm 2007-2008 được Tổ chức báo cáo đánh giá

Việt Nam- Vietnam Report bình chọn **đứng đầu Khỏi các doanh nghiệp tư nhân ngành xây dựng.**

Khẳng định cho những đóng góp của COTECCONS cho ngành Xây dựng, hàng loạt các bằng khen đã được trao cho COTECCONS trong đó phải kể đến:

- Bằng khen của Thủ tướng chính phủ trong phong trào thi đua lao động sản xuất.
- Bằng khen tập thể xuất sắc năm 2003 và danh hiệu “Đơn vị thi đua xuất sắc Ngành Xây dựng năm 2005” của Bộ Xây dựng.
- Bằng khen Đơn vị xuất sắc năm 2008 của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam.
- Bằng khen của UBND thành phố năm 2006 và 2007 về công tác An toàn lao động.
- Và nhiều thư cảm ơn của các khách hàng đã tin tưởng hợp tác với COTECCONS.

**b) Văn hóa Công ty**

Ngay từ khi giai đoạn đầu của quá trình hình thành và phát triển Công ty, toàn thể Ban lãnh đạo Công ty đều ý thức được rằng Văn hoá Công ty là nguồn tài sản vô hình lớn nhất mà mỗi doanh nghiệp muốn phát triển và tồn tại đều phải chú tâm xây dựng, phát triển và giữ gìn. Văn hoá Công ty cũng là nguồn sức mạnh vô cùng to lớn, là nền tảng của tiến trình tồn tại và phát triển, là tảng băng chìm trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của COTECCONS.

Tập thể CBCNV đều lĩnh hội được đầy đủ các giá trị văn hóa của Công ty từ đạo đức nghề nghiệp, niềm tin đến lòng tự hào về Công ty. Lãnh đạo Công ty là những người đã kiên nhẫn truyền tải tính đoàn kết, trung thực, vượt khó và niềm ham mê học hỏi cho đội ngũ nhân viên.

Kỷ luật và tinh thần nghiêm túc tuân thủ kỷ luật của các cấp Lãnh đạo công ty đã là tấm gương sáng để đội ngũ nhân viên COTECCONS luôn ý thức rèn luyện và nâng cao giá trị bản thân, đóng góp của từng cá nhân trong việc hình thành văn hóa Công ty. Mỗi cá nhân luôn luôn nỗ lực học tập, tự hoàn thiện mình, tác phong làm việc chuyên nghiệp, không ngừng sáng tạo, cần cù và chính trực.

**c) Tiêu chí hoạt động của Công ty**

Với phương châm **“Công trình sau phải tốt hơn công trình trước”**, COTECCONS đã xây dựng được hình ảnh của mình trong lòng khách hàng bằng cách luôn không ngừng cải tiến để phục vụ khách hàng tốt hơn để có thêm nhiều công trình tầm cỡ Quốc gia, Quốc tế trong lĩnh vực xây dựng.

Hiệu quả và bảo toàn vốn trong hoạt động kinh doanh của Công ty đã được minh chứng qua các chỉ tiêu cụ thể đó là: tốc độ phát triển của công ty luôn duy trì ở mức cao; doanh thu và lợi nhuận của công ty năm sau luôn cao hơn năm trước; vốn tích lũy

của công ty ngày càng tăng. Nhiệm vụ chiến lược mà Ban lãnh đạo công ty luôn quan tâm là tiếp tục duy trì sự ổn định và tăng trưởng của Công ty trong thời gian tới để đáp lại sự mong mỏi và lòng tin tưởng của toàn thể các Cổ đông của Công ty.

## 2. Cơ cấu bộ máy tổ chức

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội cổ đông nhất trí thông qua.

- Trụ sở Công ty: Là nơi đặt văn phòng làm việc của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và tất cả các phòng/ban nghiệp vụ của Công ty.

Địa chỉ: 194/2 Nguyễn Trọng Tuyển – P.8 – Q.Phú Nhuận –TP.HCM

Điện thoại: (84 - 8) 39979168 Fax: (84 - 8) 39979167

## 3. Cơ cấu tổ chức quản lý công ty

### 3.1. Bộ máy quản lý

COTECCONS có bộ máy quản lý tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần bao gồm:

**Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát của Công ty...

**Hội đồng Quản trị:** là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, quản trị Công ty giữa hai kỳ Đại hội. Các thành viên Hội đồng Quản trị được cổ đông bầu. Hội đồng Quản trị đại diện cho các cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị gồm 6 thành viên có nhiệm kỳ là năm (05) năm.

**Ban Kiểm soát:** là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Hiện tại Ban kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên và có nhiệm kỳ là 5 năm. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

**Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc của công ty gồm có Tổng Giám đốc và 01 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Phó Tổng Giám đốc thực

hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc phân công hoặc uỷ quyền. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

**Các Phòng ban:** là những bộ phận trực tiếp điều hành công việc của Công ty theo chức năng chuyên môn và nhận sự chỉ đạo trực tiếp của Ban Tổng Giám đốc. Công ty có các phòng ban sau: Phòng Tư vấn đấu thầu, Phòng Đầu tư – Tư vấn và Quản lý thi công hoàn thiện, Phòng Tư vấn và Quản lý thi công kết cấu; Phòng Vật tư- Thiết bị, Khối Cơ điện, Phòng Tài chính kế toán, Phòng Kế hoạch - Tổng hợp, Các Khối xây lắp và Ban An toàn lao động. Chức năng nhiệm vụ của các phòng ban được quy định như sau:

- **Phòng Tư vấn đấu thầu:** có chức năng triển khai thực hiện toàn bộ công tác đấu thầu của công ty; Kiểm tra, đánh giá hồ sơ thiết kế, đề xuất các giải pháp hiệu chỉnh thiết kế, các phương án thi công phù hợp nhằm tiết kiệm kinh phí nâng cao tính cạnh tranh; Tìm kiếm, đánh giá năng lực, đề nghị chọn các Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp Theo dõi, cập nhật, áp dụng các biện pháp thi công thực tế trên công trường để triển khai thể hiện vào hồ sơ thầu nâng cao tính chuyên nghiệp; Phối hợp với Ban Chỉ huy công trình để giải quyết các vấn đề về kỹ thuật có liên quan trong suốt quá trình thi công.
- **Phòng Đầu tư – Tư vấn và Quản lý thi công hoàn thiện:** Chức năng và nhiệm vụ chính là chủ trì triển khai thiết kế các dự án do Công ty đấu thầu và đầu tư; Hỗ trợ giám sát công tác hoàn thiện tại các công trình; Thực hiện các công việc khác liên quan đến thiết kế phục vụ cho hoạt động SXKD của Công ty; Thực hiện các thủ tục pháp lý cho các dự án đầu tư, liên doanh hợp tác.
- **Phòng Tư vấn và Quản lý thi công kết cấu:** Chức năng và nhiệm vụ chính là triển khai thiết kế kết cấu các dự án do Công ty đấu thầu và đầu tư; Hỗ trợ và giám sát công tác thi công kết cấu tại các công trình; Thực hiện các công việc khác liên quan đến thiết kế kết cấu phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp và đầu tư của Công ty; Nghiên cứu ứng dụng kỹ thuật thi công tiên tiến vào thực tế; Đề xuất, cải tiến kỹ thuật thi công.
- **Phòng Vật tư – Thiết bị:** Chức năng và nhiệm vụ chính của Phòng Vật tư – Thiết bị là tổ chức việc bảo trì, sửa chữa máy móc thiết bị thi công; Quản lý công cụ, dụng cụ, máy móc thiết bị thi công của công ty; cung cấp trang thiết bị thi công cho các công trường khi có nhu cầu; Kết hợp với các bộ phận liên quan xây dựng kế hoạch đầu tư mua sắm máy móc thiết bị phục vụ thi công.
- **Khối Cơ điện (M&E):** Chịu trách nhiệm về toàn bộ các công tác Cơ điện như Thiết kế, Đấu thầu, Quản lý hồ sơ thầu, Tổ chức thi công mảng Cơ điện của các công trình, Hỗ trợ về mặt kỹ thuật cho Ban An toàn lao động trong công tác an toàn điện.
- **Phòng Tài chính – Kế toán:** thực hiện chức năng quản lý tài chính, thanh toán

mua hàng, thu hồi công nợ. Quản lý tài sản, tiền vốn, kinh phí và các Quỹ của Công ty. Thực hiện các nghiệp vụ có liên quan với các Ngân hàng, Cơ quan thuế và các Cơ quan hữu quan để thực hiện công tác tài chính kế toán theo qui định của Pháp luật sau khi tổng kết thu chi tài chính và báo cáo quyết toán, kiểm toán quý /năm

- **Phòng Kế hoạch – Tổng hợp:** thực hiện các chức năng quản lý nhân sự, hành chính, kế hoạch, pháp chế và ISO với những nhiệm vụ chính như sau:
  - Lập kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, theo dõi tổng kết báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch.
  - Quản trị nhân sự toàn Công ty (tuyển dụng, đánh giá nội bộ, đào tạo, thi đua-khen thưởng-kỷ luật, lao động, tiền lương). Thực hiện tuyển dụng lao động, đảm bảo về pháp luật lao động, chế độ chính sách đối với người lao động (các chế độ bảo hiểm, nâng lương, nâng bậc, khám sức khoẻ định kỳ....) Xây dựng quy chế về thực hiện phân công, phân cấp tổ chức quản lý CBCNV.
  - Quản lý về các mặt công tác thuộc lĩnh vực hành chính, quản trị của công ty như: tiếp nhận và chuyển phát các loại công văn giấy tờ, tài liệu, điện thoại, fax, sao y tài liệu...; Quản lý và chịu trách nhiệm về việc sử dụng con dấu pháp nhân của Công ty; Tham gia xây dựng sửa đổi Thỏa ước lao động tập thể, nội quy lao động; Kết hợp với Công đoàn tổ chức tham quan nghỉ mát, an dưỡng cho CBCNV...
  - Soạn thảo và xem xét trình duyệt các loại hợp đồng. Tham gia đóng góp ý kiến trong các cuộc đàm phán hợp đồng, đấu thầu. Ngoài ra, bộ phận Pháp chế cũng thực hiện soạn thảo các qui chế, qui định trong hoạt động, sản xuất kinh doanh của Công ty trình cấp lãnh đạo phê duyệt.
  - Duy trì và phát triển hệ thống quản lý chất lượng ISO của Công ty. Kiểm tra kiểm soát thực hiện quản lý theo tiêu chuẩn ISO ngay từ Phòng/Ban tại văn phòng Công ty đến các công trường thi công.
- **Các Khối Thi công - Xây lắp:** Hiện tại bao gồm 5 khối. Mỗi khối có nhiệm vụ tổ chức quản lý và triển khai thi công công trình theo đúng tiến độ, chất lượng như đã cam kết đồng thời Kiểm tra Giám sát các Đội thi công, Nhà thầu phụ thực hiện theo thiết kế. Theo dõi và xác nhận khối lượng thi công các hạng mục công trình, tổ chức nghiệm thu từng hạng mục và toàn bộ công trình đưa vào sử dụng, lập báo cáo tình hình tài chính của các dự án. Kết hợp Ban an toàn tổ chức huấn luyện công tác bảo hộ, ATLĐ cho Công nhân. Trong thời gian tới, khi quy mô hoạt động phát triển, COTECCONS sẽ thành lập thêm các Khối thi công mới theo mô hình phát triển này.
- **Ban An toàn lao động:** Chịu trách nhiệm kiểm tra và nhắc nhở CBCNV về công tác

an toàn và vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ an ninh trật tự ở công trường. Huấn luyện công tác an toàn lao động, ATLĐ cho người lao động làm việc trên công trường theo định kỳ, cần thiết có thể xử phạt hành chính các trường hợp cố ý hoặc tái vi phạm quy định về an toàn lao động trên công trường. Tổ chức kiểm tra và dán tem kiểm định các máy móc thiết bị sử dụng và các thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn trước khi đưa vào thi công.

### 3.2. Sơ đồ tổ chức



```

graph TD
    A[Đại Hội Cổ Đông] --> B[Hội Đồng Quản Trị]
    A --> C[Ban Kiểm Soát]
    B --> D[Ban Tổng Giám Đốc]
    D --> E[Khối Kỹ Thuật]
    D --> F[Khối Xây Lấp]
    D --> G[Khối M&E]
    E --> H[P. Thiết Kế & QLTC Kết Cấu]
    E --> I[P. Tư Vấn Kỹ Thuật]
    E --> J[P. Thiết Kế & QLTC Hoàn Thiện]
    F --> K[P. Quản Lý Thi Công M&E]
    F --> L[P. Đầu Thầu Thiết Kế M&E]
    G --> M[Phòng Kế Toán]
    G --> N[Phòng KHTH]
    G --> O[Phòng Vật Tư Thiết Bị]
    P[Ban An Toàn]
    Q[Công Trưởng]
    R[Công Trưởng]
    S[Công Trưởng]
    T[Công Trưởng]
    U[Công Trưởng]
    V[Công Trưởng]
    W[Công Trưởng]
    
```

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần (có quyền biểu quyết) của Công ty, Danh sách Cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ Cổ phần, Cơ cấu Cổ đông.**

**4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần Công ty tại thời điểm 07/09/2009**

| STT | TÊN CỔ ĐÔNG                         | ĐỊA CHỈ                                                     | SLCP SỞ HỮU      | TỶ LỆ (%)      |
|-----|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| 1   | TÔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 | Lầu 4, Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, P.Nguyễn Thái Bình, Q.1, TPHCM. | 1.266.000        | 6,86%          |
| 2   | NGUYỄN BÁ DƯƠNG                     | 68A Hoàng Hoa Thám, P.5, Q.Bình Thạnh, TPHCM                | 1.058.800        | 5,74%          |
| 3   | VIETNAM DRAGON FUND LTD             | 1901 Mê Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TPHCM             | 1.050.000        | 5,69%          |
| 4   | VIETNAM PROPERTY FUND LIMITED       | 6/0 1901 Mê Linh Point, 2 Ngõ Đức Kế, Quận 1, TPHCM         | 1.089.090        | 5,90%          |
| 5   | INDOCHINA HOLDINGS GROUP. LTD       | Tầng 10 Capital Place, 6 Thái Văn Lung, Quận 1, TPHCM       | 1.800.000        | 9,76%          |
|     | <b>TỔNG CỘNG</b>                    |                                                             | <b>6.263.890</b> | <b>33,95 %</b> |

**4.2. Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty như sau**

| STT | TÊN CỔ ĐÔNG                         | SỐ CỔ PHẦN | ĐỊA CHỈ                                             |
|-----|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|
| 1   | TÔNG CÔNG TY VẬT LIỆU XÂY DỰNG SỐ 1 | 1.266.000  | Lầu 4, Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, P.Bến Nghé, Q.1, TPHCM. |
| 2   | NGUYỄN BÁ DƯƠNG                     | 1.058.800  | 68A Hoàng Hoa Thám, P.5, Q.Bình Thạnh, TPHCM.       |
| 3   | NGUYỄN SỸ CÔNG                      | 375.000    | 382/7 Quang Trung, P.10, Q.Gò Vấp, TPHCM.           |
| 4   | PHAN HUY VĨNH                       | 381.500    | 223/56/9 Bùi Đình Túy, P.12, Q.Bình Thạnh, TPHCM    |
| 5   | HÀ TIỂU ANH                         | 209.000    | 62D/24 Nguyễn Hồng – Phường 11 – Q. Bình Thạnh      |

**4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 07/09/2009 như sau**

|   | Cổ đông     | Số cổ phần sở hữu (Cổ phần) | Tỷ lệ (%)      |
|---|-------------|-----------------------------|----------------|
| 1 | Trong nước  | 13.399.230                  | 72,62%         |
| 2 | Ngoài nước  | 5.050.770                   | 27,38%         |
|   | <b>Tổng</b> | <b>18.450.000</b>           | <b>100,00%</b> |
| 1 | Cá nhân     | 10.300.185                  | 55,83%         |
| 2 | Tổ chức     | 8.149.815                   | 44,17%         |
|   | <b>Tổng</b> | <b>18.450.000</b>           | <b>100,00%</b> |

**5. Danh sách những Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết có vốn góp của tổ chức niêm yết**

**5.1. Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec (không có)**

**5.2. Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối (không có)**

**5.3. Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec liên kết có góp vốn:**

**a) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia**

- Địa chỉ: 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Q.Phú Nhuận, TPHCM.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp đăng ký lần đầu ngày 27/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 24/11/2008.
- Vốn điều lệ đăng ký 100 tỷ đồng. Công ty cổ phần Xây dựng Cotec sở hữu 20,16% vốn cổ phần .

**b) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (UNICONS)**

- Địa chỉ: Lầu 8, Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM cấp số 4103005020 đăng ký lần đầu ngày 14/07/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 11 tháng 08 năm 2009.
- Vốn điều lệ đăng ký là 27,9 tỷ đồng. Công ty cổ phần Xây dựng Cotec sở hữu 26,13% vốn CP .

**c) Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An (P.G.A JSC)**

- Địa chỉ: 72 Nguyễn Thị Thập, P.Bình Thuận, Q.7, TPHCM.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006924 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp đăng ký lần đầu ngày 05/06/2007.
- Vốn điều lệ đăng ký là 28 tỷ đồng. Công ty cổ phần Xây dựng sở hữu 39,00% vốn cổ phần .

**d) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển An Phố Đông**

- Địa chỉ: 4/4 Nguyễn Bình Khiêm, Phường ĐaKao, Quận 1, TPHCM.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008340 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp đăng ký lần đầu ngày 05/11/2007.
- Vốn điều lệ đăng ký là 68 tỷ đồng. Công ty cổ phần Xây dựng Cotec sở hữu 25,00% vốn cổ phần ..

**e) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia**

- Địa chỉ: 31 Lý Văn Phúc, Quận 1, TP.HCM.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009051 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 11/01/2008.
- Vốn điều lệ đăng ký là 38 tỷ đồng. Công ty cổ phần Xây dựng Cotec góp 30,00% vốn (đã góp 6 tỷ; số vốn điều lệ phải góp 11,4 tỷ đồng).

**f) Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia**

- Địa chỉ: Tòa nhà Botanic – 312 Nguyễn Thượng Hiền, Quận Phú Nhuận, TP.HCM.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006721 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 15/05/2007.
- Vốn điều lệ đăng ký là 268 tỷ đồng. Công ty cổ phần Xây dựng Cotec sở hữu 37% vốn cổ phần.

**g) Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng**

- Địa chỉ: 14H1 Ngô Đức Kế - Phường 7 – TP.Vũng Tàu- Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4903000474 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp thay đổi lần 1 ngày 25/01/2008..
- Vốn điều lệ đăng ký là 100 tỷ đồng. Công ty cổ phần Xây dựng Cotec mua lại 50,00% vốn cổ phần (đã thanh toán 18 tỷ đồng).

**6. Hoạt động kinh doanh****6.1. Các chủng loại sản phẩm, dịch vụ**

COTECCONS là một trong những doanh nghiệp tư nhân hàng đầu trong ngành xây dựng tại Việt Nam. Hoạt động của Công ty hiện đang tập trung vào 02 lĩnh vực kinh doanh chính là xây lắp và đầu tư.

**a) Lĩnh vực xây lắp**

Lĩnh vực xây lắp hiện là lĩnh vực truyền thống và chủ lực của Công ty. Với phương châm **“công trình sau phải tốt hơn công trình trước”**, Công ty luôn đáp ứng được các yêu cầu khắt khe của khách hàng và được khách hàng đánh giá cao trong việc thi công công trình an toàn, đúng tiến độ, chất lượng cao với một giá thành hợp lý và cạnh tranh.

Hiện nay các khách hàng của Công ty là các chủ đầu tư nước ngoài và các doanh nghiệp lớn có uy tín trong nước. Địa bàn xây dựng của Công ty trải dài từ Bắc tới Nam tập trung tại các vùng trọng điểm kinh tế của cả nước như TP.Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu, Hà Nội, Bắc Ninh, Đà Nẵng, Nha Trang, các Khu công nghiệp lớn trong cả nước.

COTECCONS trong một vài năm trở lại đây được biết đến như là một nhà thầu xây dựng

chuyên nghiệp, một thương hiệu nổi tiếng dẫn đầu trong lĩnh vực thi công xây dựng nhà cao tầng gắn liền với những công trình quy mô lớn trong cả nước như: công trình Khu căn hộ cao cấp Avalon, Khu Căn hộ công viên Nguyễn Du, The Manor TP HCM, The Manor Hà Nội, Chung cư cao cấp Everrich; Chung cư cao cấp River Garden; Cao ốc văn phòng Centre Point; Cao ốc văn phòng Gemadept; Cao ốc Indochina Riverside Tower TP Đà Nẵng, Khách sạn Đảo Xanh; Trung tâm Thương mại Khách Sạn Hoàn Cầu; Khu phức hợp Grand View Phú Mỹ Hưng ... . Tên tuổi của COTECCONS cũng gắn liền với những công trình xây dựng công nghiệp lớn như Nhà máy bia Sài Gòn – Củ Chi, Trung tâm Hội chợ Triển lãm Sài Gòn; Nhà máy ODIM; Nhà máy kính nổi VGI, Nhà máy dệt Texhong, Nhà máy Sợi TaiNan, Nhà máy sữa Dutch Lady Hà Nam ... cùng với những công trình Khu nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp như Nam Hải Resort, Life Resort Quy Nhơn, Life Resort Hội An, Sanctuary Hồ Tràm Resort và rất nhiều những công trình xây dựng nổi tiếng khác.

Bên cạnh đó, Công ty đang sở hữu rất nhiều các máy móc thiết bị nhập khẩu hiện đại phục vụ cho lĩnh vực xây lắp (Công ty đang sở hữu khoảng 20 cầu tháp, nhiều hệ thống sàn treo, hệ thống coffa trượt dùng thi công lõi thang máy nhà cao tầng, vận thăng lồng, cù thép, hệ thống giàn giáo...). Hệ thống thiết bị này được bảo quản, sửa chữa và nâng cấp thường xuyên để có thể đáp ứng đầy đủ nhiệm vụ thi công tại các công trường của COTECCONS.

Hiện nay khả năng của COTECCONS có thể cùng một lúc quản lý và thi công trung bình trên dưới 25 công trình có quy mô lớn trên khắp cả nước với một đội ngũ gần 400 cán bộ kỹ sư, kiến trúc sư, cán bộ quản lý chuyên nghiệp, giỏi nghề, thông thạo Anh ngữ tại các Ban chỉ huy các công trường. Đây là nhân tố chủ lực, lực lượng cốt lõi làm nên những thành công của COTECCONS trong những năm vừa qua. Đội ngũ này trong Công ty được bổ sung, huấn luyện, bồi dưỡng và đào tạo nâng cao, trình độ nghiệp vụ thường xuyên đáp ứng đúng tiêu chuẩn quốc tế trong lĩnh vực xây dựng. COTECCONS hiện đang quản lý một lực lượng khoảng 10.000 công nhân xây dựng lành nghề thuộc tất cả các lĩnh vực thi công như phần thô, hoàn thiện, Cơ điện ... , được tổ chức, huy động tại gần 30 đội thi công chiến lược hoặc đội thi công vệ tinh cùng với hàng trăm kỹ thuật viên, kỹ sư, kiến trúc sư giám sát trực thuộc có nhiều kinh nghiệm.

Đi đôi với việc quản lý thi công đảm bảo chất lượng và mỹ thuật, công tác an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp luôn được COTECCONS coi trọng hàng đầu. Công ty thiết lập và duy trì đội ngũ cán bộ làm công tác an toàn lao động có đủ trình độ chuyên môn và nghiệp vụ, xây dựng mạng lưới An toàn viên trên tất cả các công trường. Thường xuyên thực hiện chế độ huấn luyện an toàn vệ sinh lao động phòng chống cháy nổ. Cấp phát trang thiết bị bảo hộ lao động đầy đủ. Kiểm tra giám sát chặt chẽ việc thực hiện chế độ, quy định về bảo hộ lao động, công tác an toàn, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ. Ngoài ra, việc tuyên truyền vận động, giáo dục người lao động thực hiện tốt các quy định về bảo hộ lao động, chấp hành quy trình, quy phạm, các biện pháp thi công an toàn,

phát hiện và kịp thời chấn chỉnh những nguy cơ thiếu an toàn. Nghiên cứu đề xuất các phương án trang bị bảo hộ lao động, thiết bị làm việc theo công nghệ tiên tiến phù hợp với nhu cầu công việc, tạo thuận lợi và an toàn tối đa cho người lao động.

Ngoài ra COTECCONS thiết lập được mối quan hệ tốt với các đối tác kinh doanh là hàng trăm nhà thầu phụ, nhà cung cấp vật tư xây dựng lớn có uy tín trên khắp cả nước thành một hệ thống các nhà thầu phụ và nhà cung cấp chiến lược ổn định lâu dài. Dựa vào uy tín của mình, COTECCONS luôn đàm phán được với các nhà cung cấp, nhà thầu phụ chiến lược để có giá cả thấp nhất và luôn đảm bảo cung ứng vật tư kịp thời phục vụ cho việc thi công công trình. Các đối tác này đảm nhiệm hạng mục công việc tại đa số các công trình của COTECCONS. Tổng doanh số của các nhà thầu phụ, nhà cung cấp chiếm khoảng 60-70% doanh thu hàng năm của COTECCONS.

Do được chuẩn bị tốt về nguồn lực mà từ khi thành lập tháng 8/2004 tới nay doanh thu và lợi nhuận của COTECCONS trong lĩnh vực xây lắp không ngừng tăng trưởng với tốc độ cao hơn rất nhiều so với các đơn vị khác trong ngành xây dựng, hàng loạt các công trình được COTECCONS thi công bàn giao đạt chất lượng cao, đúng tiến độ.

### **MỘT SỐ CÁC CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU CÔNG TY THAM GIA THỰC HIỆN THI CÔNG XÂY LẮP TRONG CÁC NĂM QUA**

| <b>STT</b> | <b>Tên Công trình</b>               | <b>Địa điểm</b>                | <b>Trị giá gói thầu</b> |
|------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <b>I</b>   | <b>NHÀ CAO TẦNG</b>                 |                                |                         |
| 01         | Toà Nhà BITEXCO-The MANOR HCM       | Nguyễn Hữu Cánh- TP HCM        | 164 tỷ                  |
| 02         | Toà Nhà BITEXCO -The MANOR HN       | Khu đô thị Mỹ Đình - Hà Nội    | 183 tỷ                  |
| 03         | Khu phức hợp CN 1-3 GRANDVIEW       | Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, TPHCM  | 77 tỷ                   |
| 04         | Khu Căn hộ cao cấp AVALON           | 53 Nguyễn Thị M.Khai –Q1       | 52 tỷ                   |
| 05         | Khu VILA Công viên Nguyễn Du        | Nguyễn Du, Quận 1- TP HCM      | 57 tỷ                   |
| 06         | Toà Nhà Văn phòng Bắc Á             | 9 Đào Duy Anh - ĐĐa- HNội      | 35 tỷ                   |
| 07         | Khu căn hộ cao cấp VP-Sài Gòn Pearl | Nguyễn Hữu Cánh, Q.1, TPHCM    | 108 tỷ                  |
| 08         | Toà Nhà Văn Phòng E-TOWN II         | REE Corp, Q.T.Bình, TPHCM      | 83 tỷ                   |
| 09         | H29-3 Phú Mỹ Hưng                   | Quận 7 – TP.HCM                | 35 tỷ                   |
| 10         | Khu Phức Hợp Quảng trường Hạnh Phúc | 235 Nguyễn Văn Cừ-Q1-Tp. HCM   | 125 tỷ                  |
| 11         | Tòa nhà Indochina Riverside Towers  | Bạch Đằng, Q.Hải Châu, Đà Nẵng | 137 tỷ                  |
| 12         | Chung cư cao cấp BOTANIC Towers     | Phú Nhuận - Tp. HCM            | 129 tỷ                  |
| 13         | Cao ốc Văn phòng GEMADEPT           | 2-4-6 Lê Thánh Tôn Quận 1      | 100 tỷ                  |
| 14         | Cao ốc EverRich                     | Quận 10-TP.HCM                 | 350 tỷ                  |
| 15         | Cao ốc RIVER GARDEN                 | Quận 2 - Tp. HCM               | 320 tỷ                  |
| 16         | CT4 – Thạch Bàn                     | Đô thị mới Thạch Bàn – Hà Nội  | 53 tỷ                   |
| 17         | Thạch Bàn                           | Đô thị mới Thạch Bàn – Hà Nội  | 113 tỷ                  |

| STT       | Tên Công trình                                                        | Địa điểm                     | Trị giá gói thầu |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| 18        | Cao ốc VP Centre Point                                                | Quận Phú nhuận – TP.HCM      | 390 tỷ           |
| 19        | Nha Trang Plaza                                                       | Trần Phú – Nha Trang         | 237 tỷ           |
| 20        | Team Work Building                                                    | Cầu Giấy – Hà Nội            | 45 tỷ            |
| 21        | Khu chung cư cao tầng Carina Plaza                                    | Quận 6 – Tp.Hồ Chí Minh      | 355 tỷ           |
| 22        | Khu căn hộ cao cấp The Kenton                                         | Nhà bè – TP.HCM              | 474 tỷ           |
| 23        | Agrex Saigon                                                          | Quận 3 – Tp.HCM              | 33 tỷ            |
| 24        | Cao ốc Satra Đất Thành                                                | Quận Phú Nhuận – TP.HCM      | 66 tỷ            |
| 25        | River Park                                                            | Phú Mỹ Hưng – Q7-TP.HCM      | 349 tỷ           |
| 26        | CC 381 Bến Chương Dương                                               | Quận 1-TP.HCM                | 76 tỷ            |
| <b>II</b> | <b>NHÀ MÁY- NHÀ XƯỞNG</b>                                             |                              |                  |
| 01        | Nhà Máy Kính Nồi Việt Nam                                             | KCN Mỹ Xuân A – Vũng Tàu     | 96 tỷ            |
| 02        | Nhà máy Thuốc lá BAT                                                  | KCN BH – Đồng Nai            | 45 tỷ            |
| 03        | Nhà xưởng-XN Sợi TAINNAN                                              | KCN BH2- Đồng Nai            | 48 tỷ            |
| 04        | Nhà máy tấm Thạch cao LAFARGE                                         | KCN Hiệp Phước- TPHCM        | 70 tỷ            |
| 05        | Nhà xưởng HANSAE Tây Ninh                                             | Tây Ninh                     | 114 tỷ           |
| 06        | Nhà máy dệt ECLAT                                                     | KCN Nhơn Trạch – Đồng Nai    | 57 tỷ            |
| 07        | Nhà Máy FOSTER I                                                      | Khu CN Việtnam - Singapore   | 77 tỷ            |
| 08        | Nhà Máy FOSTER 2                                                      | Khu CN Việtnam - Singapore   | 112 tỷ           |
| 09        | Nhà Máy FOSTER 3                                                      | Khu CN Việtnam - Singapore   | 64 tỷ            |
| 10        | N.Máy Dệt May TEX HONG VN GD1                                         | Khu CN Nhơn Trạch – Đồng Nai | 82 tỷ            |
| 11        | N.Máy Dệt May TEX HONG VN GD9+3                                       | Khu CN Nhơn Trạch – Đồng Nai | 130 tỷ           |
| 12        | Nhà máy DUTCH LADY Hà Nam                                             | Tỉnh Hà Nam                  | 133 tỷ           |
| 13        | Nhà máy Kodo                                                          | Khu CN                       | 21 tỷ            |
| 14        | Nhà máy Jangin GD 1+2                                                 | KCN Nhơn Trạch- Đồng Nai     | 30 tỷ            |
| 15        | Nhà máy Dệt may thuê Thành Công                                       |                              | 21 tỷ            |
| 16        | Nhà máy Wonder Saigon Electric                                        | Bình Dương                   | 38 tỷ            |
| 17        | Nhà máy Xi măng Hà Tiên                                               |                              | 22 tỷ            |
| 18        | Nhà Máy Bia Sài Gòn-Củ Chi (Ldoanh với các Nhà thầu Krones-Haskoning) | Củ Chi – TP. HCM             | 350 tỷ           |
| 19        | Nhà máy Yakult                                                        | Khu CN VSIP – Bình Dương     | 40 tỷ            |
| 20        | Xưởng Wash và may Phong Phú                                           | KCN Hòa Khánh, TP. Đà Nẵng   | 134 tỷ           |
| 21        | Nhà máy Thiên Long                                                    | Long Thành – Đồng Nai        | 50 tỷ            |
| 22        | Nhà máy Sợi thể kỷ                                                    | Khu CN Tây Bắc Củ Chi        | 58 tỷ            |
| 23        | Xưởng sợi chỉ may Phong Phú                                           | Quận 9-Tp.HCM                | 47 tỷ            |
| 24        | Nhà máy ODIM                                                          | Khu CN Mỹ Xuân – Bà Rịa VT   | 428 tỷ           |
| 25        | Nhà máy sữa Quận 7                                                    | Quận 7 – TP.HCM              | 70 tỷ            |
| 26        | Nhà máy ABB – Bắc Ninh                                                | Bắc Ninh                     | 78 tỷ            |

| STT        | Tên Công trình                       | Địa điểm                    | Trị giá gói thầu |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 27         | Nhà máy Bibica Miền Đông             | Bến Cát – Bình Dương        | 32 tỷ            |
| 28         | CARGO WAREHOUSE                      | Tân Bình – TP.HCM           | 450 tỷ           |
| <b>III</b> | <b>KHÁCH SẠN, KHU DU LỊCH</b>        |                             |                  |
| 01         | Khu nghỉ mát Nam hải Resort          | Điện Dương, Điện Bàn, Q.Nam | 210 tỷ           |
| 02         | Khách sạn Hoàng Trà                  | TP.Đà Nẵng                  | 20 tỷ            |
| 03         | Khách sạn 5 sao Thuận Thảo           | Tuy Hòa - Phú Yên           | 122 tỷ           |
| 04         | Sanctuary Hồ Tràm Resort             | Long Thành – Đồng Nai       | 243 tỷ           |
| 05         | Khách sạn Đảo Xanh                   | TP. Đà Nẵng                 | 148 tỷ           |
| 06         | Khách sạn Sài Gòn Givral             | Quận Phú nhuận – TP.HCM     | 62 tỷ            |
| 07         | TT TM & KS Hoàn Cầu                  | Trần Phú – Nha Trang        | 206 tỷ           |
| <b>IV</b>  | <b>CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC, Y TẾ, TM</b> |                             |                  |
| 01         | Đại học quốc tế RMIT                 | Quận 7 – Tp.HCM             | 55 tỷ            |
| 02         | Trường Quốc tế Quận 7                | Nguyễn Thị Thập, Q.7. TPHCM | 88 tỷ            |
| 03         | Trung tâm triển lãm Sài Gòn Tourist  | Phú Mỹ Hưng, Quận 7, TP.HCM | 380 tỷ           |

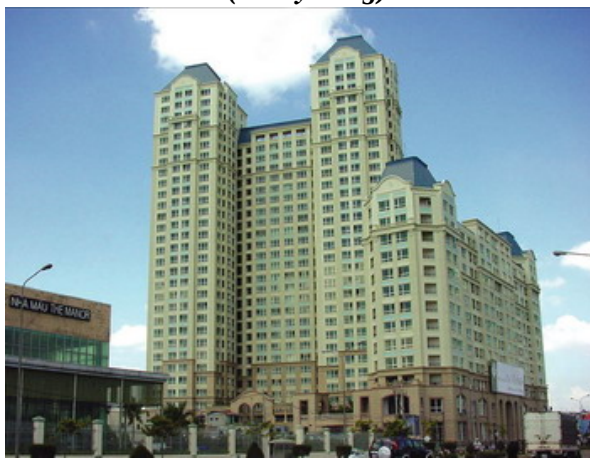
## MỘT SỐ HÌNH ẢNH CÁC CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU



**Khu nghỉ mát Nam hải Resort – Quảng Nam**  
(210 tỷ đồng)



**Toà Nhà BITECO - The MANOR HN**  
(183 tỷ đồng)



**Toà Nhà BITECO - The MANOR HCM**  
(164 tỷ đồng)



**Công trình Nhà H 29-3**  
(50 tỷ đồng)



**Nhà Máy Kính Nổi Việt Nam**  
(96 tỷ đồng)



**Khu phức hợp CN 1-3 GRANDVIEW**  
(77 tỷ đồng)



**Nhà máy ODIM**  
(428 tỷ đồng)



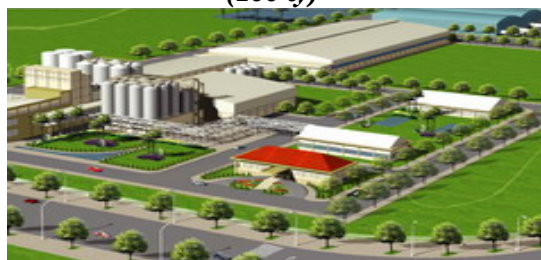
**Nhà máy dệt ECLAT**  
(57 tỷ đồng)



**Khu Căn hộ cao cấp AVALON**  
(52 tỷ đồng)



**Cao ốc Văn phòng GEMADEPT**  
(100 tỷ)



**Nhà máy Dệt May TEX HONG Việt Nam**  
(212 tỷ đồng)



**Nhà Máy Bia Sài Gòn-Củ Chi (Ldoanh các Nhà  
thầu Krones-Haskoning - Coteccons) (350 tỷ)**



**Cao ốc EVERRICH**  
(350 tỷ đồng)

**Khu Phúc Hợp Quảng trường Hạnh Phúc**  
(125 tỷ đồng)



*Chung cư cao cấp BOTANIC Towers  
(129 tỷ đồng)*



*Riverside Towers  
(137 tỷ đồng)*



*Nhà máy Foster  
(150 tỷ đồng)*



*Nhà máy Yakult  
(40 tỷ đồng)*



*Trung tâm triển lãm SG  
(380 tỷ đồng)*



*Trường AISV Quận 7  
(88 tỷ đồng)*



**TT TM và Khách sạn Hoàn Cầu**  
(206 tỷ đồng)



**KS Đảo Xanh**  
(148 tỷ đồng)



**Khu chung cư CARINA PLAZA**  
(95 tỷ đồng)



**Nhà máy Lafarge**  
(70 tỷ đồng)



**Cao ốc VP Centre Point**  
(390 tỷ đồng)



**Khu Căn hộ CC The Kenton**  
(474 tỷ đồng)

**b) Lĩnh vực đầu tư:****➤ Liên kết đầu tư kinh doanh bất động sản:**

Hướng đến mục tiêu là phát triển ổn định, bền vững và lâu dài, ngoài ngành nghề hoạt động truyền thống, Ban lãnh đạo COTECCONS đã xác định việc cần thiết phải đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh của Công ty nhằm giảm thiểu rủi ro, huy động tối đa các nguồn lực cũng như tăng hiệu quả sử dụng vốn đồng thời phát huy thế mạnh sở trường trong thi công xây lắp các công trình có chất lượng cao, tiến độ thi công nhanh, khả năng quản lý, điều phối dự án chuyên nghiệp, bài bản...COTECCONS thực hiện triển khai góp vốn cùng một số đối tác có lợi thế về đất đai để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Trong thời điểm hiện nay, do thị trường bất động sản đóng băng, với phương châm kinh doanh “chậm mà chắc”, các dự án bất động sản mà công ty hợp tác với một số đối tác vẫn đợi “thời cơ” để triển khai thực hiện. Thông tin cụ thể về các dự án như sau:

1. Góp vốn cùng các cổ đông khác thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An thực hiện dự án Khu căn hộ cao cấp BOTANIC II tại đường Nguyễn Thị Thập-Quận7. Dự kiến dự án có quy mô 22 tầng và khởi công xây dựng vào năm 2010. Hiện nay đang hoàn tất thủ tục xin quy hoạch 1/500.
2. Góp vốn cùng các cổ đông khác thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á-Phú Hưng Gia thực hiện Dự án Khu phức hợp Saigon Airport Plaza. Dự án nằm tại vị trí đắc địa đối diện với nhà ga quốc tế sân bay Tân Sơn Nhất, quy mô của dự án khoảng 13 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 130.000m<sup>2</sup>, hiện nay dự án đã được cấp phép xây dựng.
3. Góp vốn cùng hai cổ đông khác thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông thực hiện Dự án Khu phức hợp tại Quận 2 với diện tích khoảng 1,5ha. Dự án đã đền bù giải tỏa được 80% diện tích và đang trong quá trình đền bù giải tỏa phần diện tích còn lại.
4. Góp vốn cùng các cổ đông khác thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Triệu Hưng Gia để thực hiện dự án Khu căn hộ trên diện tích đất 2ha tại khu vực Cầu Đỏ Q. Bình Thạnh. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý về đất đai.
5. Dự án Khu du lịch Quảng Trọng của Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng (COTECCONS là cổ đông). Hiện nay Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu đã ra quyết định giao đất và cấp Giấy phép đầu tư khu du lịch Quảng Trọng cho Công ty CPTM Quảng Trọng. Dự kiến dự án sẽ được cấp chủ quyền chính thức trong năm 2009.
6. Khu căn hộ cao cấp 53-55 Bà Huyện Thanh Quan: COTECCONS góp vốn 20%. Dự án đã được cấp thỏa thuận quy hoạch của Sở Kế hoạch kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh và đang lập hồ sơ và thủ tục xin phép xây dựng. Dự kiến công trình sẽ được khởi công xây dựng vào Quý 2 năm 2010.

➤ *Đầu tư kinh doanh bất động sản:*

“An cư lạc nghiệp” và trên hết đó là nhằm đáp ứng nhu cầu ngày một phát triển của công ty, tạo ra một nơi làm việc khang trang, thoải mái cho CB-CNV, tháng 5/2009 COTECCONS đã tiến hành khởi công xây dựng dự án COTECCONS OFFICE tọa lạc tại số 232 Điện Biên Phủ với tổng diện tích mặt bằng khoảng 1.500 m<sup>2</sup>. Dự án gồm 2 tầng hầm, 1 tầng trệt, 1 tầng lửng và 13 tầng lầu (không bao gồm tầng kỹ thuật) với tổng diện tích sử dụng 7.700 m<sup>2</sup>. Trong đó tầng trệt và lửng là khu thương mại, từ tầng 1 đến tầng 12 là diện tích văn phòng, công ty sẽ để một phần làm văn phòng, số còn lại cho thuê; tầng 13 là khu dịch vụ nhà hàng phục vụ cho cả tòa nhà. Dự kiến tháng 12/2010 công trình sẽ hoàn thành đưa vào sử dụng.



**DỰ ÁN COTECCONS OFFICE**

➤ *Đầu tư máy móc thiết bị, nhà xưởng phục vụ cho công tác thi công:*

Việc đầu tư, quản lý máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ phục vụ thi công luôn được công ty quan tâm đúng mực nhằm đảm bảo cung cấp kịp thời nhu cầu của các công trường. Nhờ đó các công trình COTECCONS thi công luôn đảm bảo và vượt tiến độ đã đề ra, tiết kiệm được chi phí; nâng cao được hiệu quả sản xuất cũng như tăng sức cạnh tranh so với các đơn vị cùng ngành.

Với việc thành lập Phòng Vật tư Thiết bị bước đầu đã mang lại hiệu quả thiết thực. Toàn bộ máy móc, trang thiết bị của công ty được bảo dưỡng, bảo trì, lắp dựng và điều phối một cách bài bản chuyên nghiệp làm tăng hiệu quả sử dụng cũng như tiết kiệm chi phí đầu tư. Sắp tới công ty sẽ giao cho Phòng Vật tư Thiết bị nghiên cứu, phát triển lĩnh vực sản xuất, chế tạo các công cụ, dụng cụ và trang thiết bị phục vụ thi công. Đây là hướng đi mới trong công tác đầu tư trang thiết bị mà việc này chắc chắn sẽ đem lại lợi ích kinh tế cao do trước đây các loại trang thiết bị này công ty thường phải mua từ các nhà cung cấp khác. Với diện tích kho bãi khoảng 24.000m<sup>2</sup> tại Bình Dương như hiện nay chỉ vừa đủ để sắp xếp bố trí nơi bảo dưỡng bảo trì và tạm lưu kho các loại máy móc thiết bị, hướng sắp tới công ty sẽ phải mở rộng thêm để làm xưởng sản xuất.

## 6.2. Doanh thu, lợi nhuận từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm

### A. Phân chia theo loại công trình:

#### a) *Doanh thu từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm*

| STT | Khoản mục                        | Năm 2007                |                 | Năm 2008                |                 | 9 tháng đầu năm 2009    |                 |
|-----|----------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|     |                                  | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) |
| 1   | Căn hộ cao cấp                   | 128.796                 | 9,58%           | 330.370                 | 18,12%          | 313.233                 | 21,64%          |
| 2   | Cao ốc văn phòng                 | 303.876                 | 22,60%          | 351.990                 | 19,31%          | 437.267                 | 30,20%          |
| 3   | Nhà xưởng                        | 848.463                 | 63,10%          | 935.299                 | 51,30%          | 387.545                 | 26,77%          |
| 4   | Khách sạn - Khu nghỉ mát cao cấp | 63.420                  | 4,72%           | 205.530                 | 11,27%          | 309.637                 | 21,39%          |
|     | <b>Tổng doanh thu</b>            | <b>1.344.555</b>        | <b>100,00%</b>  | <b>1.823.189</b>        | <b>100,00%</b>  | <b>1.447.682</b>        | <b>100,00%</b>  |

Nguồn: COTECCONS

#### b) *Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh từng nhóm sản phẩm, dịch vụ.*

| STT | Khoản mục                        | Năm 2007                |                 | Năm 2008                |                 | 9 tháng đầu năm 2009    |                 |
|-----|----------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|     |                                  | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) |
| 1   | Căn hộ cao cấp                   | 8.796                   | 6,82%           | 17.322                  | 10,39%          | 35.432                  | 18,04%          |
| 2   | Cao ốc văn phòng                 | 15.779                  | 12,24%          | 36.723                  | 22,02%          | 42.925                  | 21,85%          |
| 3   | Nhà xưởng                        | 90.556                  | 70,22%          | 94.371                  | 56,59%          | 78.693                  | 40,05%          |
| 4   | Khách sạn - Khu nghỉ mát cao cấp | 13.823                  | 10,72%          | 18.350                  | 11,00%          | 39.404                  | 20,06%          |
|     | <b>Tổng lợi nhuận</b>            | <b>128.954</b>          | <b>100,00%</b>  | <b>166.766</b>          | <b>100,00%</b>  | <b>196.454</b>          | <b>100,00%</b>  |

Nguồn: COTECCONS

**B. Phân theo loại chủ đầu tư:****a) Doanh thu từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm**

| STT | Khoản mục             | Năm 2007                |                 | Năm 2008                |                 | 9 tháng đầu năm 2009    |                 |
|-----|-----------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|     |                       | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) |
| 1   | Nhà đầu tư nước ngoài | 808.859                 | 60,16%          | 696.411                 | 38,20%          | 459.194                 | 31,72%          |
| 2   | Nhà đầu tư trong nước | 535.696                 | 39,84%          | 1.126.778               | 61,80%          | 988.488                 | 68,28 %         |
|     | <b>Tổng doanh thu</b> | <b>1.344.555</b>        | <b>100,00%</b>  | <b>1.823.189</b>        | <b>100,00%</b>  | <b>1.447.682</b>        | <b>100,00%</b>  |

Nguồn: COTECCONS

**b) Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh từng nhóm sản phẩm, dịch vụ**

| STT | Khoản mục             | Năm 2007                |                 | Năm 2008                |                 | 9 tháng đầu năm 2009    |                 |
|-----|-----------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
|     |                       | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị<br>(Triệu đồng) | Tỷ trọng<br>(%) |
| 1   | Nhà đầu tư nước ngoài | 75.811                  | 58,79%          | 69.403                  | 41,62%          | 85.130                  | 43.33%          |
| 2   | Nhà đầu tư trong nước | 53.143                  | 41,21%          | 97.362                  | 58,38%          | 111.324                 | 56.67%          |
|     | <b>Tổng LN gộp</b>    | <b>128.954</b>          | <b>100,00%</b>  | <b>166.766</b>          | <b>100,00%</b>  | <b>196.454</b>          | <b>100,00%</b>  |

Nguồn: COTECCONS

**6.3. Nguyên Vật liệu****a) Nguồn nguyên vật liệu**

Các loại nguyên vật liệu chủ yếu của ngành xây dựng như xi măng, sắt thép, cát, đá, sơn, gỗ ván, bê tông, vật tư điện nước ..... là các loại nguyên vật liệu phổ biến đều đã được sản xuất trong nước với chất lượng cao có khả năng cạnh tranh với các loại nguyên vật liệu nhập khẩu. Với các loại nguyên vật liệu, hóa phẩm đặc biệt của ngành xây dựng nếu trong nước không sản xuất được thì việc nhập khẩu các loại nguyên vật liệu này cũng hết sức dễ dàng, giá cả hợp lý do Việt Nam đã gia nhập WTO

Vì vậy, hoạt động xây lắp của Công ty luôn được đảm bảo về nguồn nguyên vật liệu cả trong và ngoài nước.

**b) Sự ổn định của các nguồn cung ứng nguyên vật liệu từ nhà cung cấp.**

COTECCONS xây dựng được một hệ thống nhà thầu phụ, nhà cung cấp truyền thống tốt, có năng lực và trách nhiệm trong công việc. Công ty có những chính sách hỗ trợ, ưu tiên về nguồn công việc và đặc biệt về mặt tài chính cho nhà thầu phụ, nhà cung cấp. Việc đáp ứng đầy đủ và đúng hạn về tài chính của COTECCONS là nhân tố quyết định giúp nhà

thầu phụ, nhà cung cấp tập trung vào việc triển khai thực hiện công việc. Điều đó giúp COTECCONS kiểm soát tốt các nguồn lực (nguyên vật liệu, nhân lực) của công trình, tránh để tình trạng thiếu hụt nguồn lực ảnh hưởng đến tiến độ thi công đã cam kết với Chủ đầu tư. Đây là lợi thế rất lớn của COTECCONS so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.

Trong quá trình hợp tác, Công ty cũng duy trì việc đánh giá các nhà thầu phụ, nhà cung cấp để yêu cầu họ luôn phải đáp ứng được những chuẩn mực về chất lượng của công ty, sẵn sàng loại những nhà thầu, nhà cung cấp khỏi danh sách nếu họ không đáp ứng đủ điều kiện.

### DANH SÁCH MỘT SỐ CÁC NHÀ CUNG ỨNG, NHÀ THẦU PHỤ CỦA CÔNG TY

| DANH SÁCH NHÀ CUNG CẤP              |                        | DANH SÁCH NHÀ THẦU PHỤ          |                             |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Nhà cung cấp                        | Sản phẩm               | Nhà thầu phụ                    | Lĩnh vực thi công           |
| Công ty Xây dựng Lê Phan -TNHH      | Beton                  | Cty TNHH TM SX Hoàn Thiện 2     | Nhôm kính, vách             |
| HOLCIM (VIETNAM) LTD.               | Beton                  | Cty TNHH SX - TM Quân Đạt       | Cửa kính                    |
| Công ty CP Beton Readymix VN        | Beton                  | C ty CP TM ĐT và XD 424         | Cửa nhôm, kính              |
| Công ty TNHH bê tông Lafarge VN     | Beton                  | C.ty TNHH thiết bị PCCC 2-9     | PCCC                        |
| Cty CP Đầu tư PT XD Bê tông         | Beton                  | Cty TNHH TM DV Cơ điện lạnh P&M | Cơ điện lạnh                |
| Cty TNHH Thanh Yên                  | Beton                  | Công ty TNHH TMDV Hòa Lan       | Đ.hòa không khí             |
| Công ty Cổ phần Bê tông Hoà Cầm     | Beton                  | Cty TNHH Điện lực Hiệp Phước    | Cơ điện lạnh                |
| XN BT thương phẩm & XL Đà Nẵng      | Beton                  | Cty TNHH Xây lắp điện Bình Minh | Điện trung thế, máy biến áp |
| Cty TNHH Viên Thành                 | Hardware               | Cty TNHH XD & XL điện Thế Minh  | Cơ điện lạnh                |
| C.ty TNHH Bluescope Buildings VN    | Tôn, xà gỗ             | Cty TNHH Trần Huỳnh Quang       | Đ.hòa không khí             |
| Cty CP ĐTXD Phú Hưng Gia            | Sắt                    | DNTN XDSXTM Dũng Tiến & Cộng Sự | Cửa chống cháy              |
| Cty CP đầu tư XD Uy Nam             | Sắt                    | Cty CP Thép Việt Miền Trung     | Kèo thép                    |
| Cty CP thép & vật tư CN SIMCO., JSC | Sắt                    | Cty TNHH Thép Việt Bình Dương   | Kèo thép                    |
| Cty CP Xây dựng & KDVT (C&T)        | Sắt                    | Công ty TNHH P.M.C              | Kèo thép                    |
| Cty TNHH TM Thép Toàn Thắng         | Sắt                    | Công ty TNHH VSL Việt Nam       | TC cáp ứng lực              |
| Cty CP Cn Gốm Bạch Mã               | Gạch                   | C.ty TNHH TM xây dựng Song Hồng | Trần thạch cao              |
| Cty CPĐTXD Bảo Lộc                  | Gạch                   | Công ty cổ phần đầu tư Phan Vũ  | Thi công cọc                |
| Cty CP SX và Kinh doanh VLXD IDICO  | Gạch                   | Cty TNHH Halla Việt Nam         | Cọc BT                      |
| Công ty TNHH Sơn Jotun VN           | Sơn                    | Công ty TNHH TM XD Thủy Kim     | Chống thấm                  |
| Công ty TNHH TMXD Thiên Hà Phát     | Sơn                    | Công ty CP thang máy Thiên Nam  | Thang máy                   |
| Công ty thiết bị phụ tùng Hoà Phát  | Giàn giáo<br>Cây chống | Cty TNHH XD TM TTNT Phương Lai  | Sơn nước                    |

| DANH SÁCH NHÀ CUNG CẤP             |               | DANH SÁCH NHÀ THẦU PHỤ         |                   |
|------------------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------|
| Nhà cung cấp                       | Sản phẩm      | Nhà thầu phụ                   | Lĩnh vực thi công |
| Cty CP SXTMDV Saki                 | Giàn giáo     | Cty TNHH XD TTNT Sơn Hoàn Mỹ   | Sơn nước          |
| Cty CP ĐT CN Đông Dương            | Giàn giáo     | Công ty TNHH Nguyễn Huỳnh      | Bơm Beton         |
| Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiến    | Gạch, beton   | Cty TNHH SX TM DV D.H.C        | Gỗ                |
| Cty CP HH CN gốm sứ Taicera        | Gạch          | C.ty TNHH đồ gỗ & NT Nhật Việt | Gỗ                |
| Công ty cổ phần Đồng Tâm           | Gạch men      | Cty CP kỹ nghệ gỗ Phương Nam   | Gỗ                |
| Công ty TNHH gốm sứ Việt           | Gạch          | Công ty TNHH Song Kim          | Đá Granit         |
| Cty Sika HH Việt Nam               | Sika          | Cty TNHH XD-TM Long Anh        | Đá                |
| Cty TNHH lưới TH Song Hợp Lực      | Lưới thép hàn | Cty TNHH Liên Thành            | Đào đất           |
| Công ty Cổ phần lưới hàn Thiên Phú | Lưới thép hàn | Cty TNHH HTD                   | Vách ngăn         |

### c) *Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu đến doanh thu và lợi nhuận*

Trong thời gian gần đây, sự bất ổn của giá các loại vật liệu xây dựng đã ảnh hưởng nhiều đến hoạt động SXKD của các doanh nghiệp xây dựng. Giá VLXD tăng sẽ làm chi phí tăng tương ứng đồng thời làm tăng giá thành công trình dẫn đến hiệu quả của dự án đầu tư giảm sút. Chính vì vậy mà có hiện tượng giãn thực hiện dự án hoặc điều chỉnh giảm quy mô của dự án cho phù hợp với ngân sách dành cho dự án. Các doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng theo đó cũng bị ảnh hưởng.

Hạn chế việc giá của các loại nguyên vật liệu có sự thay đổi, biến động mạnh, COTECCONS luôn gắn kết hoạt động sản xuất kinh doanh với các nhà thầu phụ, nhà cung cấp chuyên nghiệp bằng các hợp đồng hoặc cam kết trung và dài hạn về giá, chất lượng và thời gian thực hiện công trình. Việc liên kết này đem lại lợi thế lớn cho Công ty khi tình hình giá cả thay đổi sẽ ít có ảnh hưởng mạnh đến kết quả kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, để hạn chế việc giá nguyên vật liệu tăng quá cao ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty, khi tiến hành ký kết hợp đồng xây lắp, COTECCONS đề xuất việc điều chỉnh giá vật tư nếu biến động giá vật tư vượt một tỷ lệ chấp nhận được của Nhà thầu.

### 6.4. Chi phí sản xuất

Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với doanh thu thuần:

| STT | Yếu tố chi phí     | Năm 2007                |                | Năm 2008                |                | 9 tháng đầu năm 2009    |                |
|-----|--------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
|     |                    | Giá trị<br>(triệu đồng) | %<br>Doanh thu | Giá trị<br>(triệu đồng) | %<br>Doanh thu | Giá trị<br>(triệu đồng) | %<br>Doanh thu |
| 1   | Giá vốn hàng bán   | 1.215.601               | 90,40%         | 1.656.424               | 90,85%         | 1.251.228               | 86,43%         |
| 2   | Chi phí quản lý DN | 22.878                  | 1,70%          | 33.890                  | 1,86%          | 20.525                  | 1,42%          |
| 3   | Chi phí tài chính  | 111                     | 0,01%          | 4.118                   | 0,23%          | 22.244                  | 1,54%          |
|     | <b>TỔNG</b>        | <b>1.238.590</b>        | <b>92,11%</b>  | <b>1.694.432</b>        | <b>92,94%</b>  | <b>1.293.997</b>        | <b>89,39%</b>  |

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2007, 2008 và quyết toán 9 tháng đầu năm 2009

Yếu tố chi phí có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của COTECCONS, việc kiểm soát tốt chi phí sản xuất đã giúp cho Công ty đáng kể trong việc nâng cao hoạt động kinh doanh của Công ty.

Giá vốn hàng bán: Năm 2007, chi phí sản xuất của Công ty chiếm 92,11% doanh thu thuần, trong đó giá vốn hàng bán đã chiếm trung bình hơn 90,40% doanh thu thuần. Năm 2008 mặc dù giá nguyên vật liệu tăng rất cao so với năm 2007 cộng với những khó khăn do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế nhưng Ban lãnh đạo công ty đã đưa ra những giải pháp để khắc phục: Phòng ngừa rủi ro biến động giá nguyên vật liệu, cải tiến trong công tác quản lý điều hành thi công, đưa ra biện pháp thi công phù hợp để giảm chi phí ... do đó tỷ lệ giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần và tỷ lệ chi phí sản xuất trên doanh thu thuần của Công ty mặc dù có tăng nhưng không đáng kể tương ứng đó là 92,94% và 90,85%. Đây thật sự là kết quả tốt so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành, cùng quy mô sản xuất.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: So với năm 2007, tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu thuần năm 2008 đã tăng từ 1,70% lên 1,86%. Nguyên nhân của sự gia tăng về tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp trên có thể kể đến bao gồm: Tăng cường công tác tuyển dụng nhân sự để đảm trách công tác quản lý máy móc thiết bị, tuyển thêm 01 chuyên gia cao cấp nước ngoài.

Có thể đánh giá chi phí sản xuất của Công ty hiện nay là hợp lý và có sức cạnh tranh so với các đơn vị cùng ngành trên thị trường. Trong công tác quản lý sản xuất, công ty luôn đưa ra những chính sách và công cụ quản lý linh hoạt mà chặt chẽ, xây dựng được một hệ thống quy chế về tài chính rõ ràng, minh bạch. Ban lãnh đạo công ty luôn quan tâm đến công tác kiểm soát chi phí, nêu cao tinh thần tiết kiệm trong toàn thể CB-CNV/công trường/ bộ phận. Năm 2008 công ty đã thành lập Ban giám sát chi tiêu tài chính để chống lãng phí, thực hành tiết kiệm trong toàn công ty. Tất cả các hoạt động trong Công ty liên quan đến chi phí sản xuất cũng liên tục được điều chỉnh, cải tiến để giảm thiểu các chi phí hao hụt, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Ngoài ra Công ty luôn luôn khuyến khích CB-CNV phát huy tính sáng tạo trong công việc, đưa ra những cải tiến nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả hoạt động. Với kết quả sản xuất kinh doanh 9 tháng đầu năm 2009 doanh thu 1.448 tỷ đạt 85,18 % kế hoạch ; lợi nhuận sau thuế 157,8 tỷ đạt 121,38% kế hoạch năm ; tỷ lệ các khoản chi phí/doanh thu đều giảm điều đó chứng minh rằng các biện pháp cắt giảm chi phí do công ty đề ra đã đạt hiệu quả .

#### **6.5. Trình độ công nghệ**

COTECCONS là một trong những đơn vị thi công xây dựng hàng đầu Việt Nam với máy móc thiết bị thi công hiện đại và lực lượng lao động được đào tạo chính quy, có nhiều kinh nghiệm. COTECCONS có thể thi công các công trình đòi hỏi cao về an toàn lao động, tiến độ thi công và chất lượng công trình.

Công ty chú trọng phát triển trình độ công nghệ thông qua các phương diện:

- Về thiết bị: Công ty hiện đang sử dụng các chủng loại thiết bị hiện đại được nhập từ nước ngoài như: cầu tháp, vận thăng, hệ thống sàn treo, hệ thống coffa trượt ..... sử dụng cho nhà cao tầng.
- Về con người: Công ty đã tổ chức các buổi hội thảo chuyên đề kỹ thuật với sự tham gia của các chuyên gia hàng đầu trong và ngoài nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã tổ chức các buổi huấn luyện tay nghề trực tiếp trên công trường cho công nhân do các chuyên viên nước ngoài hướng dẫn.
- Áp dụng kỹ thuật thi công: Công ty luôn nghiên cứu, tìm hiểu, áp dụng các kỹ thuật thi công và vật liệu thi công mới của các nước tiên tiến trên thế giới phù hợp với điều kiện của Việt Nam.

Đặc biệt, COTECCONS là một trong số rất ít công ty xây dựng của Việt Nam có khả năng thi công tầng hầm nhà cao tầng theo phương pháp từ trên xuống dưới (Top-Down). Trong thời gian tới, Công ty cũng sẽ đầu tư thêm nhiều máy móc thiết bị hiện đại trong lĩnh vực xây dựng nhằm không ngừng nâng cao năng lực xây dựng, đáp ứng đủ khả năng thi công các công trình lớn đòi hỏi năng lực và thiết bị kỹ thuật cao.

### MỘT SỐ MÁY MÓC THIẾT BỊ CHÍNH, KHO BÃI, NHÀ XƯỞNG CỦA CÔNG TY COTECCONS

(Tại thời điểm 30/09/2009)

| STT       | TÊN TÀI SẢN                       | SỐ LƯỢNG | NĂM SỬ DỤNG | NGUYÊN GIÁ/1 ĐV | GIÁ TRỊ CÒN LẠI/ 1 ĐV |
|-----------|-----------------------------------|----------|-------------|-----------------|-----------------------|
| <b>I</b>  | <b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>     |          |             |                 |                       |
| 1         | Kho A cty tại Bình Dương          | 1        | 2006        | 1.124.079.348   | 515.203.401           |
| 2         | Kho B Cty tại Bình Dương          | 1        | 2009        | 2.401.620.455   | 2.168.129.575         |
| 3         | Buồng phun sơn                    | 1        | 2009        | 218.250.000     | 214.612.500           |
| <b>II</b> | <b>Máy móc thiết bị</b>           |          |             |                 |                       |
| 1         | Cầu tháp Model Q6015AHUH80.8m-60m | 2        | 2007        | 2.191.171.500   | 1.491.213.926         |
| 2         | Cầu tháp Model Q6015AHUH80.8m-60m | 2        | 2008        | 2.153.135.250   | 1.614.851.442         |
| 3         | Cầu tháp Model JT5013-50m         | 1        | 2008        | 1.220.255.146   | 932.139.350           |
| 4         | Cầu tháp Potain Topkit            | 2        | 2004        | 2.639.063.750   | 439.843.970           |
| 5         | Cầu tháp Model HPCT5013           | 1        | 2005        | 1.320.952.381   | 311.891.251           |
| 6         | Cầu tháp H25/14 HUH 80.8m         | 1        | 2006        | 2.389.890.000   | 1.028.980.403         |
| 7         | Cầu tháp H25/14 HUH 80.8m         | 1        | 2006        | 2.398.417.500   | 1.132.586.048         |
| 8         | Cầu tháp Moldel QTB4015           | 1        | 2007        | 1.009.026.900   | 630.641.799           |
| 9         | Cầu tháp Moldel H25/14, HUH 80.8  | 2        | 2007        | 2.482.224.250   | 1.3551.390.151        |
| 10        | Cầu tháp Potain MC175B-P16A       | 1        | 2009        | 4.970.664.000   | 4.970.664.000         |
| 10        | Cần phân phối beton               | 1        | 2008        | 1.022.334.480   | 809.348.130           |
| 11        | Cần rót beton                     | 2        | 2008        | 351.456.600     | 258.711.102           |

| STT        | TÊN TÀI SẢN                     | SỐ LƯỢNG | NĂM SỬ DỤNG | NGUYÊN GIÁ/1 ĐV | GIÁ TRỊ CÒN LẠI/ 1 ĐV |
|------------|---------------------------------|----------|-------------|-----------------|-----------------------|
| 12         | Kích thủy lực                   | 16       | 2007        | 22.734.600      | 6.315.158             |
| 13         | Hệ thống sàn treo               |          | 2008        | 4.016.030.564   | 2.074.949.452         |
| 14         | Hệ thống coffa trượt            |          | 2008        | 4.510.524.358   | 2.849.919.522         |
| 15         | Hệ thống DOKA                   |          | 2009        | 11.339.287.620  | 9.320.934.715         |
| 16         | Vận thăng                       | 2        | 2004        | 527.868.340     | 80.646.535            |
| 17         | Vận thăng                       | 2        | 2004        | 683.506.600     | 104.424.633           |
| 18         | Vận thăng                       | 2        | 2005        | 322.857.143     | 89.682.539            |
| 19         | Vận thăng                       | 3        | 2006        | 466.542.591     | 213.832.029           |
| 20         | Vận thăng                       | 3        | 2008        | 609.062.063     | 482.174.138           |
| 21         | Vận thăng                       | 1        | 2005        | 103.809.524     | 28.835.976            |
| 22         | Máy dập đầu từ đường kính 18-32 | 4        | 2009        | 106.890.000     | 106.890.000           |
| 23         | Máy tiện ren                    | 8        | 2009        | 87.293.500      | 87.293.500            |
| 24         | Máy phát điện Honda             | 1        | 2008        | 280.000.000     | 240.000.004           |
| 25         | Máy phát điện Nippon            | 1        | 2008        | 148.000.000     | 116.285.710           |
|            | .....                           |          |             |                 |                       |
| <b>III</b> | <b>Phương tiện vận tải</b>      |          |             |                 |                       |
| 1          | Xe tải cầu hiệu Hino            | 1        | 2009        | 2.154.064.999   | 1.884.806.878         |
| 2          | Xe Hyundai Veracruz             | 1        | 2008        | 978.997.818     | 707.053.978           |
| 3          | Xe Toyota Hiace 16 chỗ          | 1        | 2008        | 503.556.450     | 405.642.690           |
| 4          | Xe Toyota Carmy 2.4G            | 1        | 2004        | 743.797.875     | 227.271.575           |
| 5          | Xe Toyota Inova đen             | 1        | 2006        | 407.379.091     | 215.005.629           |
| 6          | Xe Toyota Inova 8 chỗ           | 1        | 2006        | 429.881.818     | 197.029.159           |
|            | .....                           |          |             |                 |                       |
| <b>IV</b>  | <b>Kho bãi nhà xưởng</b>        |          |             |                 |                       |
| 1          | Quyền sử dụng đất (nhà kho BD)  | 1        | 2006        | 5.813.927.184   | 5.428.309.575         |
| 2          | Quyền sử dụng đất (nhà kho BD)  | 1        | 2008        | 11.478.610.000  | 11.224.831.202        |
|            |                                 |          |             |                 |                       |

## MỘT SỐ HÌNH ẢNH THIẾT BỊ THI CÔNG TIÊU BIỂU



*Cầu tháp*



*Cầu tháp, cần bơm bê tông*



*Hệ Doka trượt*



*Giàn giáo Coma*



*Hệ thống coffa trượt*



*Hệ thống giàn giáo bao che*



*Hệ thống Coffa vách thang*



*Hệ thống Coffa lan can an toàn*

## 6.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Tiếp tục phát huy những thành quả đã đạt được và để đảm bảo cho sự phát triển lâu dài, bền vững, tăng cường sức cạnh tranh, COTECCONS không ngừng nghiên cứu cải tiến hệ thống quản lý, mô hình thi công mới tại các công trình. Bên cạnh đó không ngừng học hỏi, tìm tòi, nghiên cứu, áp dụng kỹ thuật thi công tiên tiến của các nước phát triển trên thế giới. Song song đó đầu tư thêm các máy móc, thiết bị hiện đại, áp dụng những công nghệ và vật liệu xây dựng mới nhằm tăng năng suất lao động, giảm giá thành xây dựng.

Ngoài ra công ty đang nghiên cứu phát triển lĩnh vực sản xuất một số loại công cụ, dụng cụ để cung cấp cho các công trình do công ty thi công.

## 6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và dịch vụ

### a) Hệ thống quản lý chất lượng và chứng nhận chất lượng sản phẩm (ISO)

Đối với một công ty xây dựng chuyên nghiệp, bên cạnh an toàn lao động thì chất lượng công trình là vấn đề được lãnh đạo Công ty luôn quan tâm để khẳng định uy tín và thương hiệu sau mỗi công trình.

Để kiểm soát chất lượng sản phẩm cung cấp cho khách hàng, ngay từ những ngày đầu thành lập Công ty đã nhanh chóng tiến hành áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000 tại tất cả các bộ phận của Công ty.

Chỉ sau 4 tháng kể từ khi đăng ký áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000, vào ngày 25 tháng 3 năm 2005, Công ty COTECCONS đã được Công ty Tư vấn Quản lý Quốc tế QMS (Australia) chính thức cấp chứng chỉ xác nhận hệ thống quản lý chất lượng của công ty phù hợp với tiêu chuẩn quản lý chất lượng ISO 9001:2000.



Với yêu cầu luôn thay đổi của các dự án đã tạo ra nét đặc thù riêng trong ngành xây dựng. Mỗi dự án có những yêu cầu kỹ thuật xây dựng, đặc điểm, chủ đầu tư, địa điểm, kỹ năng nghề nghiệp khác nhau và nhiều vấn đề khác. Chính vì thế COTECCONS nhận biết nhu cầu quan trọng của hệ thống quản lý có thể đảm bảo cho những mục tiêu Công ty đề ra cộng với sự uyển chuyển cho phép Công ty đáp ứng được từng công trình cụ thể.

Hệ thống quản lý chất lượng của COTECCONS được áp dụng từ lúc mời thầu hoặc giai đoạn đàm phán với chủ đầu tư, suốt quá trình ký kết hợp đồng, xây dựng cho đến hết thời gian bảo trì. Hệ thống quản lý chất lượng của COTECCONS liên tục được cải thiện và điều chỉnh phù hợp cho từng dự án cụ thể nhằm bảo đảm mang lại kết quả tốt nhất cho từng khách hàng. Lấy ý kiến đánh giá của Chủ đầu tư sau khi hoàn thành mỗi công trình

là bước cuối cùng của hệ thống quản lý chất lượng. Việc đó giúp công ty tự đánh giá năng lực của mình để có những cải tiến, điều chỉnh nâng cao chất lượng sản phẩm.

## **6.8. Hoạt động Marketing**

Với phương châm lấy chất lượng làm nền tảng, hiệu quả làm mục tiêu và thời gian là cơ hội, công ty luôn tạo ra những sản phẩm xây dựng chất lượng tốt nhất, tính thẩm mỹ cao và thời gian thi công nhanh nhất. Đó chính là công cụ tiếp thị xuyên suốt, hữu hiệu mang lại sự thành công của thương hiệu COTECCONS. Chỉ sau 5 năm xây dựng và phát triển, COTECCONS đã tạo cho khách hàng niềm tin vững chắc, đưa Công ty lên vị trí hàng đầu những nhà thầu xây dựng tại Việt Nam.

Trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng khốc liệt, đặc biệt trong nền kinh tế mở với sự tham gia thị trường của các Nhà thầu nước ngoài có thể mạnh về kỹ thuật, kinh nghiệm quản lý. Song song với việc tiếp tục gìn giữ và phát triển chính sách chung, công ty đã kiện toàn bộ máy tổ chức, xây dựng chiến lược Marketing qua các hoạt động sau:

### **a) Hình ảnh Công ty**

Văn phòng được bài trí có tính thẩm mỹ cao, mang đậm nét văn hóa Á Đông truyền thống nhưng vẫn thể hiện một phong cách làm việc hiện đại. Công ty trang bị đồng phục cho tất cả nhân viên (màu xanh truyền thống của Công ty, Logo COTECCONS trên áo), giới thiệu hình ảnh Công ty trên danh thiếp, catalogue, brochure, letter head ... Hình ảnh các công trường luôn thống nhất về cách bố trí, tổ chức ngăn nắp gọn gàng và tạo phong cách riêng. Trang thông tin điện tử của Công ty liên tục được cập nhật thông tin để mọi đối tượng quan tâm dễ dàng tiếp cận thông tin.

### **b) Chính sách thị trường và khách hàng**

COTECCONS hướng tới nhóm khách hàng riêng biệt, những người có quan tâm đúng mực đến chất lượng và tiến độ công trình. Phân khúc thị trường của Công ty nhắm tới những công trình có giá trị lớn, đòi hỏi kỹ thuật cao. Việc xác định được nhóm khách hàng chuyên biệt giúp công ty có những chính sách tiếp cận và duy trì mối quan hệ truyền thống cũng như phát triển những khách hàng mới.

Ngoài ra, Công ty luôn giữ mối quan hệ tốt với các nhà tư vấn thiết kế nước ngoài (các nhà tư vấn đã và đang cùng COTECCONS hợp tác thực hiện trong thời gian qua). Thông qua đó giới thiệu được hình ảnh của Công ty với các khách hàng mới và tiếp cận thông tin mời tham gia dự thầu công trình của các Chủ đầu tư.

Bên cạnh đó, Công ty cũng không ngừng quảng bá thương hiệu COTECCONS thông qua các kênh như: quảng cáo trên các tạp chí chuyên ngành xây dựng; in và gửi catalogue, brochure cho các đối tác, khách hàng.

### **c) Giá cả**

Giá cả cũng là mục tiêu của Công ty trong nỗ lực mang lại sản phẩm với giá thành hợp lý cho khách hàng. Công ty tính toán chính xác chi phí các hạng mục công trình đồng thời hợp tác với các nhà cung cấp lớn, có uy tín trên thị trường để cung ứng sản phẩm với giá thành hợp lý nhưng vẫn đảm bảo chất lượng công trình theo đúng yêu cầu của Chủ đầu tư.

#### **d) Chính sách quảng bá thương hiệu khác**

Hoạt động quảng bá Công ty trong ngành thông qua các cuộc hội thảo chuyên đề, gặp gỡ, tiếp xúc với các nhà Đầu tư trong nước cũng như nước ngoài. Bên cạnh đó, Công ty cũng thường xuyên được các báo đài (HTV, Sài Gòn Giải phóng, Đầu tư chứng khoán ...) đăng tải và đánh giá cao trong các bài viết liên quan đến lĩnh vực xây dựng.

Hình ảnh của COTECCONS còn được biết đến với những cử chỉ đẹp thể hiện trách nhiệm cộng đồng, đó là: tài trợ học bổng cho sinh viên nghèo vượt khó, vận động CBNV Công ty thể hiện tinh thần tương thân tương ái, đóng góp hỗ trợ đồng bào lũ lụt, thiên tai, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương ...

Thương hiệu COTECCONS được xây dựng trên nền tảng của sự tổng hợp các yếu tố từ tập thể, văn hóa riêng của Công ty, mối quan hệ tốt đẹp từ khách hàng và hình ảnh của COTECCONS trong cộng đồng. Thương hiệu đó tạo ra thế mạnh cạnh tranh trên thị trường, đồng thời cũng chính là động lực để Công ty không ngừng phấn đấu vươn lên.

### **6.9. Nhãn hiệu hàng hóa và đăng ký bảo hộ**

Logo Công ty:



Nhãn hiệu COTECCONS đã được Công ty đăng ký độc quyền và được Cục sở hữu Trí tuệ thuộc Bộ Khoa học và Công nghệ cấp Giấy Chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hoá số 84342 cấp ngày 13/07/2007.

### **6.10. Một số Hợp đồng lớn đang thực hiện**

| TT | TÊN CÔNG TRÌNH            | TRỊ GIÁ<br>(tỷ đồng) | ĐỐI TÁC/CHỦ ĐẦU TƯ           |
|----|---------------------------|----------------------|------------------------------|
| 1  | Khu căn hộ cao cấp KENTON | 474                  | Công ty TNHH SXTM Tài Nguyên |
| 2  | TTTT & KS Hoàn Cầu        | 206                  | Cty TNHH Hoàn Cầu            |
| 3  | Khách sạn Đảo Xanh        | 148                  | Cty ĐTXD và PTHT Nam Việt Á  |
| 4  | Nha Trang Plaza           | 237                  | Cty CP Hải Vân Nam           |
| 5  | Carina Plaza              | 355                  | Cty TNHH XDTMDV Hùng Thanh   |
| 6  | CARGO WAREHOUSE           | 450                  | Cty CP Dịch vụ và HH Sài Gòn |

## 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất

### 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các năm 2007, 2008 và 9 tháng đầu năm 2009

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT | CHỈ TIÊU                   | NĂM 2007  | NĂM 2008  | % NĂM 2008 SO VỚI 2007 | 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2009 |
|-----|----------------------------|-----------|-----------|------------------------|----------------------|
| 1   | Tổng tài sản               | 968.635   | 1.156.079 | 119,35%                | 1.352.602            |
| 2   | Doanh thu thuần            | 1.344.555 | 1.823.189 | 135,60%                | 1.447.682            |
| 3   | Lợi nhuận từ HĐKD          | 141.485   | 164.377   | 116,18%                | 187.481              |
| 4   | Lợi nhuận khác             | 1.718     | 3.026     | 176,14%                | 1.241                |
| 5   | Lợi nhuận trước thuế       | 143.202   | 167.403   | 116,90%                | 188.722              |
| 6   | Lợi nhuận sau thuế         | 125.384   | 144.188   | 115,00%                | 157.821              |
| 7   | Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 18%       | 24%       | 133,33%                | -                    |

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2007, 2008 và báo cáo quyết toán 9 tháng đầu năm 2009*

### 7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2008 và 9 tháng đầu năm 2009.

#### a) Những nhân tố thuận lợi

Có thể nói tại thời điểm hiện tại, COTECCONS hội đủ nhiều yếu tố thuận lợi từ thời cơ, con người và năng lực tài chính, cụ thể:

- Cơ hội phát triển nhanh sau thời kỳ khủng hoảng của các công ty có năng lực rất cao, đặc biệt là đối với Việt Nam khi mà cơ sở hạ tầng còn thiếu. Ngoài ra có một làn sóng các nhà đầu tư nước ngoài đang tìm kiếm cơ hội đầu tư vào Việt Nam. Vì vậy, nhu cầu xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp đã, đang và sẽ tăng cao, nhất là nhu cầu xây dựng nhà cao tầng tại các khu vực kinh tế trọng điểm của đất nước như: Hà Nội, TPHCM, Đà Nẵng, Nha Trang .... Đó là nguồn công việc rất lớn dành cho những đơn vị xây dựng có kinh nghiệm, uy tín và chất lượng.
- Hệ thống quản lý của công ty đã được hoàn thiện và đủ vững mạnh vượt qua khó khăn thử thách. Bộ máy nhân sự cũng đã phát triển mạnh và liên tục được nâng cao trình độ quản lý và chuyên môn.
- Năng lực tài chính vững mạnh là yếu tố quyết định đến việc đầu tư máy móc thiết bị, và đáp ứng vốn lưu động cho dự án. Do đó tiến độ và chất lượng của dự án sẽ được đảm bảo.

#### b) Những nhân tố khó khăn

- Cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới đã tác động sâu sắc đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp nói riêng, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng. Mức độ ảnh hưởng của nó không chỉ trong năm 2008, 2009 mà có thể kéo dài một vài năm tới.

- Việt Nam gia nhập WTO, do đó giá cả nguyên vật liệu của ngành xây dựng có thể bị ảnh hưởng khi có sự biến động trên thị trường thế giới phần nào đã ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm và lợi nhuận của công ty.
- Nhiều tập đoàn và công ty xây dựng lớn trong và ngoài nước đã và đang thâm nhập và mở rộng hoạt động kinh doanh tại Việt Nam, do đó thị trường xây dựng sẽ có những cạnh tranh gay gắt.

## 8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

### 8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

COTECCONS là công ty có khả năng thực hiện các loại công trình hiện đại và quy mô lớn trong cả nước hiện nay. Công ty có hệ thống quản lý và nhân sự vững mạnh, ổn định và đang trên đà phát triển mạnh.

Về năng lực tài chính, công ty sở hữu nguồn vốn chủ sở hữu lên đến 1.000 tỷ đồng, đủ đáp ứng cho hoạt động sản xuất kinh doanh và không phải vay từ ngân hàng là một lợi thế rất lớn do không chịu áp lực chi phí tài chính.

COTECCONS quan tâm và đầu tư đúng mức đến an toàn lao động, chất lượng và tiến độ công trình đã tạo được niềm tin và uy tín trên thương trường. Điều này góp phần mang lại giá trị vô hình cho sản phẩm của Chủ đầu tư.

So sánh với một số công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng hiện đang niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán, để có thể thấy rõ vị thế của COTECCONS trong ngành xây dựng. Thống kê doanh thu, lợi nhuận cũng như tỷ suất sinh lời trên doanh thu dưới đây là một ví dụ cho thấy hiệu quả hoạt động SXKD của Công ty.

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Doanh nghiệp                       | 2008            |                    |                          | 9 tháng đầu năm 2009 |                    |                          |
|------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|
|                                    | Doanh thu thuần | Tổng LN trước thuế | % LN trước thuế/DT thuần | Doanh thu thuần      | Tổng LN trước thuế | % LN trước thuế/DT thuần |
| Cty CPXD Cotec (COTECCONS)         | 1.823.189       | 167.403            | 9,18%                    | 1.447.682            | 188.722            | 13,04%                   |
| Cty CP Xây dựng số 5 (SC5)         | 832.659         | 40.804             | 4,90%                    | 860.942              | 34.529             | 4,01%                    |
| Cty CPXD&KD Địa ốc Hòa Bình (HBC)  | 695.985         | 10.747             | 1,54%                    | 1.337.148            | 25.845             | 1,93%                    |
| Công ty CP XD Công nghiệp (DESCON) | 471.686         | 11.709             | 2,48%                    | 303.480              | 23.537             | 7,76%                    |

Nguồn: BVSC và Báo cáo tài chính 2008, 9 tháng đầu năm 2009 của các Công ty

## 8.2. Đối thủ cạnh tranh

Ngoài những đối thủ cạnh tranh trong nước (như Vinaconex, Sông Đà, Cofico, CTCP xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình - HBC, CTCP Đầu tư và phát triển xây dựng-Investco, Công ty Cổ phần xây dựng công nghiệp - Descon...), COTECCONS còn sẽ phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ nhà thầu nước ngoài với năng lực tài chính mạnh, công nghệ kỹ thuật cao.

## 8.3. Định hướng chiến lược phát triển của Công ty

Căn cứ vào sự đánh giá về tiềm năng và xu hướng phát triển của ngành xây dựng và bất động sản của Việt Nam, COTECCONS xác định sẽ tiếp tục phát triển mạnh ***lĩnh vực kinh doanh cốt lõi có thể mạnh là xây lắp***, ngoài ra COTECCONS tiếp tục đầu tư vào lĩnh vực ***đầu tư kinh doanh bất động sản*** - trên cơ sở năng lực và kinh nghiệm của lĩnh vực quản lý và thi công xây dựng vốn có.

Ngoài ra, COTECCONS tiếp tục nghiên cứu mở rộng phạm vi và ngành nghề kinh doanh khác khi có điều kiện và hiệu quả dựa trên ưu thế sẵn có về nguồn lực, kinh nghiệm, thị trường và thương hiệu của COTECCONS.

### a) Về lĩnh vực xây lắp

Đây vẫn là lĩnh vực hoạt động chính của COTECCONS với thương hiệu mạnh trên thị trường xây dựng. Trong giai đoạn 5 năm sắp tới (2010 - 2014), COTECCONS xác định rằng doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động xây lắp sẽ vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong toàn bộ cơ cấu doanh thu hàng năm của Công ty, cụ thể bằng những định hướng như sau:

- Dựa trên ưu thế về nguồn tài chính ổn định sẵn có, ***COTECCONS sẽ tập trung mạnh và đột phá vào việc đầu tư cải tiến trang thiết bị và công nghệ thi công xây dựng*** hiện có cho ngang bằng trình độ với các doanh nghiệp cùng ngành nghề trong khu vực ASEAN và thế giới nhằm tiết kiệm chi phí, tăng năng suất lao động, rút ngắn tiến độ và nâng cao chất lượng thi công các công trình xây dựng của COTECCONS. Công ty không ngừng tổ chức những chuyến tham quan, hợp tác, nghiên cứu học tập kinh nghiệm và chuyển giao những công nghệ, thiết bị thi công xây dựng mới cũng như áp dụng những vật liệu xây dựng mới và biện pháp thi công tiên tiến từ các đối tác có uy tín ở nước ngoài nhằm mục tiêu ***luôn chiếm vị trí dẫn đầu*** về công nghệ và thiết bị thi công trong các doanh nghiệp thi công xây lắp ngoài quốc doanh ở Việt Nam.
- Phát triển và hoàn thiện công tác quản lý thi công và thi công Cơ điện lạnh, đẩy mạnh mô hình tổng thầu toàn bộ các công trình.
- Về phát triển nguồn nhân lực cho mảng thi công xây lắp, dựa trên lực lượng hiện có chủ yếu là đội ngũ cán bộ quản lý chuyên nghiệp tại các công trường xây

dụng, các Đội thi công và đội ngũ kỹ thuật viên, công nhân kỹ thuật có tay nghề, COTECCONS sẽ tiếp tục công tác đầu tư và phát triển theo chiều sâu trong việc huấn luyện, đào tạo và đào tạo lại nhằm nhân rộng mô hình **Ban Chỉ huy và Đội thi công chuyên nghiệp**. COTECCONS hướng tới mục tiêu **ngày càng chuyên môn hoá sâu hơn nữa trong từng lĩnh vực thi công xây lắp cho cả cán bộ quản lý và các lực lượng công nhân có tay nghề**. Công ty sẽ phát triển các hình thức hợp tác, liên kết đào tạo với các trường Đại học, trường dạy nghề, các cơ sở đào tạo trong và ngoài nước để nâng cao kiến thức cho đội ngũ nhân sự, bổ sung nhân lực cho công ty từ nhân sự cấp cao đến những công nhân lành nghề.

- Duy trì mối quan hệ mật thiết với các khách hàng truyền thống và có tiềm năng, tiếp tục tìm kiếm, mở rộng và thiết lập quan hệ với các khách hàng mới, nhất là những khách hàng có tính chuyên nghiệp và đòi hỏi công trình có chất lượng cao nằm trong nhóm phân khúc thị trường truyền thống của Công ty.
- Tăng cường kiểm soát công tác an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp tại các công trường.
- Nghiên cứu cải tiến hình thức tổ chức thi công để tăng năng suất, tiết kiệm chi phí mang lại hiệu quả cao nhất.

#### **b) Về lĩnh vực kinh doanh bất động sản**

COTECCONS đánh giá trong vòng 5 đến 10 năm tới nhu cầu về nhà ở, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại và các cơ sở hạ tầng khác của Việt Nam sẽ tăng . Với năng lực và khả năng tài chính vững chắc và kinh nghiệm xây dựng sẵn có , COTECCONS có đầy đủ các yếu tố để trở thành chủ đầu tư kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp.

Thời gian tới, COTECCONS tiếp tục phát huy và sử dụng hợp lý những nguồn lực, ưu thế sở trường đó là kinh nghiệm của đội ngũ cán bộ trong lĩnh vực quản lý và thi công xây lắp kết hợp với các đối tác có thế mạnh về đất đai, hợp tác đầu tư phát triển các dự án kinh doanh bất động sản.

Đối với các dự án đầu tư đang hợp tác hiện tại , COTECCONS sẽ đánh giá và sàng lọc lại các dự án . Nếu xét thấy các dự án có tiềm năng thì tiếp tục đầu tư, đối với các dự án có tính khả thi không cao thì sẽ cân nhắc phương án thu hồi và bảo toàn vốn .

### **9. Chính sách đối với người lao động**

#### **9.1. Số lượng người lao động trong Công ty**

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/07/2009 là 454 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

| Trình độ            | Số CB.CNV  | Tỷ trọng    |
|---------------------|------------|-------------|
| Trên Đại học        | 6          | 1,32%       |
| Đại học             | 244        | 53,74%      |
| Cao đẳng, trung cấp | 49         | 10,79%      |
| Nhân viên nghiệp vụ | 155        | 34,15%      |
| <b>Tổng cộng</b>    | <b>454</b> | <b>100%</b> |

## 9.2. Chính sách đối với người lao động

Lấy con người là trung tâm theo phương châm “Con người là chìa khóa của sự thành công”, nhân sự của COTECCONS được quan tâm đúng mực với chế độ đãi ngộ thỏa đáng, điều kiện làm việc tốt giúp người lao động phát huy hết khả năng để đóng góp cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

### a) Chính sách lương, thưởng, phúc lợi cho người lao động

Để cân bằng lợi ích của người lao động trong lợi ích của toàn công ty, Ban lãnh đạo đã xây dựng chính sách lương thưởng hợp lý, dựa trên tiêu chí về hiệu quả công việc và chức vụ đảm nhiệm. Định kỳ 3 tháng, Hội đồng lương công ty trên cơ sở đề xuất của phụ trách các bộ phận sẽ xem xét, điều chỉnh hợp lý về tiền lương cho CB-CNV.

Ngoài ra công ty còn xét thưởng vào các dịp lễ, tết hoặc thưởng đột xuất cho CB-CNV có nhiều cải tiến trong công việc, hoàn thành xuất sắc công việc được giao để khích lệ tinh thần làm việc cho CB-CNV, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Công ty cũng đảm bảo đầy đủ các quyền lợi của người lao động theo quy định của Pháp luật như chế độ hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, nghỉ phép, khám sức khỏe định kỳ ...

Công đoàn công ty thường xuyên tổ chức các chuyến tham quan du lịch, nghỉ dưỡng; duy trì phong trào văn thể mỹ nhằm đảm bảo sức khỏe và nâng cao tinh thần đoàn kết; thường xuyên quan tâm đến gia đình của người lao động như tổ chức thăm viếng khi ốm đau, tặng quà cho các cháu là con em CB-CNV có thành tích học tập tốt ... Những chính sách phúc lợi trên của công ty đã giúp người lao động gắn kết và thực sự an tâm trong công việc.

### b) Chính sách tuyển dụng, đào tạo

**Tuyển dụng:** Ban hành quy chế tuyển dụng cụ thể để áp dụng thống nhất trong toàn công ty. Tiêu chí tuyển dụng của công ty là ưu tiên phát triển nguồn nhân lực trẻ được đào tạo bài bản, có trình độ chuyên môn, năng động và nhiệt tình với công việc.

**Công tác đào tạo và nâng cao tay nghề:** Công ty chú trọng đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng năng lực hoạt động, kỹ năng về quản lý đối với cán bộ quản lý, kỹ năng về chuyên môn, nghiệp vụ đối với công nhân, nhân viên tại công trường.

- Đào tạo nhân viên mới: sau khi được tuyển dụng, nhân viên mới sẽ được Công ty tổ chức đào tạo để nắm rõ về nội quy lao động, trách nhiệm quyền hạn được giao, phương pháp và kỹ năng thực hiện công việc.
- Đào tạo tại nơi làm việc: tùy thuộc vào kinh nghiệm, trình độ, năng lực của cán bộ, nhân viên Công ty sẽ được phân công công việc phù hợp từ đơn giản đến phức tạp, từ cấp thấp đến cấp cao hơn.
- Đào tạo không thường xuyên: Cử cán bộ tham gia các lớp nâng cao trình độ nghiệp vụ hoặc khuyến khích tạo điều kiện về thời gian, hỗ trợ kinh phí để CB-CNV nâng cao trình độ, kiến thức làm việc hiệu quả hơn.
- Học tập kinh nghiệm, kỹ thuật thi công từ nước ngoài: Thường xuyên tổ chức cho các cán bộ quản lý và chuyên viên đi tham quan các công trình ở nước ngoài để trao đổi kinh nghiệm và học tập, cập nhật kỹ thuật mới, hiện đại trong xây dựng. Mời những chuyên gia nước ngoài đến thuyết trình, hướng dẫn cho kỹ sư, kiến trúc sư những công nghệ, biện pháp thi công tiên tiến trong khu vực và trên thế giới. Tổ chức buổi hội thảo để phổ biến và đào tạo nội bộ công ty thực tế kinh nghiệm tại các công trường thi công.

**c) Điều kiện làm việc**

*Thời gian làm việc:* Công ty thực hiện chế độ làm việc 48 giờ/tuần, ngoài ra có thể làm thêm giờ để có thể đáp ứng yêu cầu công việc, nhưng vẫn đảm bảo chế độ nghỉ ngơi và làm việc theo đúng quy định của pháp luật.

*Điều kiện làm việc:* Nơi làm việc khang trang, thoáng mát, trang bị đầy đủ dụng cụ, thiết bị hỗ trợ công việc. Công ty cũng trang bị đầy đủ, dụng cụ và đồ bảo hộ lao động cho CBNV làm việc tại công trường có yêu cầu về an toàn lao động.

*Phụ cấp làm việc:* Tất cả CB-CNV được hỗ trợ suất ăn trưa và tiền điện thoại theo chi phí hợp lý. Những CBNV làm việc ở công trường xa được công ty thanh toán vé máy bay/tàu xe cho hai lượt đi và về hàng tuần hoặc hàng tháng tùy theo vị trí địa lý của công trình.

**10. Chính sách cổ tức, phát hành cổ phiếu thưởng của Công ty**

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ khác đến hạn phải trả.

Cổ tức sẽ được chi trả từ lợi nhuận sau thuế của Công ty nhưng không được vượt quá mức do HĐQT đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại ĐHĐCĐ. HĐQT có thể tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.

HDQT có thể đề nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hay từng phần cổ tức bằng những tài sản cụ thể (cổ phiếu, trái phiếu đã thanh toán hết tiền mua do công ty khác phát hành) và HDQT là cơ quan thực thi nghị quyết về việc này.

Tình hình phân phối cổ tức và phát hành cổ phiếu thưởng, quyền mua cổ phần phát hành thêm từ năm 2004 đến nay:

- **Năm 2004:** Công ty chia cổ tức bằng tiền mặt trong năm: 10% vốn cổ phần.
- **Năm 2005:** Công ty chia cổ tức bằng tiền mặt trong năm: 24% vốn cổ phần.
- **Năm 2006:** Công ty chia cổ tức bằng tiền mặt trong năm: 24% vốn cổ phần.

Ngày 1/10/2006 được sự nhất trí của ĐHĐCĐ, Công ty quyết định tăng vốn điều lệ từ **15,2 tỷ lên 35 tỷ** bằng hình thức chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 bằng Quỹ đầu tư phát triển đồng thời phát hành thêm 46.000 CP cho các CBCNV theo giá 200.000 đ/CP (mệnh giá mỗi cổ phần là 100.000 đ).

- **Năm 2007:** Công ty tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt năm 2007 là 18% vốn cổ phần.
  - ✓ Tháng 01 năm 2007, để đầu tư mở rộng lĩnh vực bất động sản và để bổ sung cho nhu cầu vốn phù hợp với việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2007, được sự nhất trí của Đại hội đồng cổ đông, Công ty COTECCONS đã quyết định tăng vốn điều lệ từ **35 tỷ đồng lên 59,5 tỷ đồng** theo phương thức sau:
    - Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu bằng nguồn lợi nhuận chưa phân phối theo tỷ lệ 2:1. Tổng số cổ phiếu chia cổ tức là 175.000 CP (mệnh giá 100.000 đồng/cổ phiếu), tương ứng 17.500.000.000 đồng (*Mười bảy tỷ năm trăm triệu đồng*).
    - Bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:1 với giá 500.000 đồng/1 cổ phần - mệnh giá mỗi cổ phiếu là 100.000 đồng. Tổng số cổ phần bán là: 70.000 CP, tương ứng với số tiền thu về là 35.000.000.000 đồng (*ba mươi lăm tỷ đồng*).
  - ✓ Tháng 4/2007, mệnh giá cổ phiếu của COTECCONS đã được chuyển đổi từ 100.000 đồng/ cổ phiếu thành 10.000 đồng/cổ phiếu.
  - ✓ Tháng 6 năm 2007, được sự nhất trí của Đại hội đồng cổ đông, Công ty COTECCONS đã quyết định tăng vốn điều lệ từ **59,5 tỷ đồng lên 86,2 tỷ đồng** theo phương thức sau:
    - Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu bằng nguồn lợi nhuận chưa phân phối theo tỷ lệ 5:2 (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu). Tổng số cổ phiếu chia cổ tức là 2.380.000 CP, tương ứng 23.800.000.000 đồng (*Hai mươi ba tỷ tám trăm triệu đồng*).
    - Bán cho CBCNV của Công ty theo giá 40.000 đồng/1 cổ phần - mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000đ. Tổng số cổ phần bán là: 290.000 CP, tương ứng với số tiền là 2.900.000.000 đồng (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*).

- ✓ Tháng 7 năm 2007, được sự nhất trí của Đại hội đồng cổ đông, Công ty COTECCONS đã quyết định tăng vốn điều lệ từ **86,2 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng** theo phương thức chào bán cho các đối tác chiến lược với giá bán là 165.000 đồng/cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000đ/CP).
- **Năm 2008:** Công ty chia cổ tức bằng tiền mặt trong năm: 24% vốn cổ phần.
- **Năm 2009:**
  - ✓ Tháng 6/2009, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2008, Công ty COTECCONS đã quyết định tăng vốn điều lệ từ **120 tỷ đồng lên 184,5 tỷ đồng** theo phương thức sau:
    - Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu bằng nguồn lợi nhuận chưa phân phối theo tỷ lệ 2:1 (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu). Tổng số cổ phiếu chia cổ tức là 6.000.000 CP, tương ứng 60.000.000.000 đồng (*Sáu mươi tỷ đồng*).
    - Bán cho CBCNV của Công ty theo giá 20.000 đồng/1 cổ phần - mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000đ. Tổng số cổ phần bán là: 450.000 CP, tương ứng với số tiền là 4.500.000.000 đồng (*Bốn tỷ năm trăm triệu đồng*).

Với mức vốn điều lệ hiện tại là 184,5 tỷ đồng, Công ty sẽ duy trì mức cổ tức năm từ năm 2009 đến năm 2010 là 20%/ năm tính trên mệnh giá.

## 11. Tình hình hoạt động tài chính

### 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày bằng đồng Việt nam, được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

#### a) Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định của Công ty được khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian sử dụng ước tính, phù hợp với Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ. Thời gian khấu hao áp dụng tại Công ty:

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc              | 06 năm    |
| Máy móc thiết bị, Phương tiện vận tải | 03-06 năm |
| Thiết bị văn phòng:                   | 03-05 năm |
| Phần mềm kế toán:                     | 03 năm    |
| Quyền sử dụng thương hiệu:            | 05 năm    |
| Quyền sử dụng đất:                    | 49 năm    |

**b) Thu nhập bình quân**

Thu nhập bình quân hiện nay của CB-CNV gián tiếp trong Công ty khoảng 10 triệu đồng/người/tháng.

**c) Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo kiểm toán năm 2007-2008, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

**d) Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước.

Công ty đang trong giai đoạn hưởng ưu đãi miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo hướng dẫn tại thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính. Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm 2005, 2006 và giảm 50% trong 3 năm tiếp theo (2007 đến 2009).

**e) Trích lập các quỹ**

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Số dư các quỹ và lợi nhuận còn lại chưa phân phối tại thời điểm 31/12 của năm 2007, 2008 và 30/09/2009 như sau:

| <i>Đơn vị tính: đồng</i>    |                        |                        |                        |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>CÁC QUỸ</b>              | <b>31/12/ 2007</b>     | <b>31/12/2008</b>      | <b>30/09/2009</b>      |
| Quỹ dự phòng tài chính      | 8.631.577.078          | 14.900.797.758         | 22.110.177.484         |
| Quỹ đầu tư và phát triển    | 518.147.275            | 84.670.678.158         | 109.670.678.158        |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi | 10.765.854.937         | 14.681.119.941         | (3.107.392.166)        |
| Lợi nhuận chưa phân phối    | 93.987.853.381         | 96.630.809.483         | 143.853.810.209        |
| <b>Tổng cộng</b>            | <b>113.903.432.671</b> | <b>210.883.405.340</b> | <b>272.527.273.685</b> |

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2007, 2008 và 9 tháng đầu năm 2009*

**f) Tổng dư nợ vay hiện nay**

Tại thời điểm 31/12/2008 đến nay, COTECCONS không có vay nợ ngắn, dài hạn.

**g) Tình hình công nợ hiện nay**

## Các khoản phải thu:

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu                | 31/12/2007             |            | 31/12/2008             |            | 30/09/2009             |            |
|-------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
|                         | Tổng số                | Nợ quá hạn | Tổng số                | Nợ quá hạn | Tổng số                | Nợ quá hạn |
| Phải thu của khách hàng | 166.061.111.840        | -          | 131.543.311.915        | -          | 204.540.119.887        | -          |
| Trả trước cho người bán | 6.153.225.649          | -          | 20.311.488.016         | -          | 21.092.617.575         | -          |
| Các khoản phải thu khác | 976.000.110            | -          | 2.553.569.573          | -          | 11.719.480.022         | -          |
| <b>Tổng cộng</b>        | <b>173.190.337.599</b> |            | <b>154.408.369.504</b> |            | <b>237.352.217.484</b> |            |

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2007, 2008 và báo cáo quyết toán 9 tháng đầu năm 2009

## Các khoản phải trả:

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu                      | 31/12/2007             |            | 31/12/2008             |            | 30/09/2009             |            |
|-------------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
|                               | Tổng số                | Nợ quá hạn | Tổng số                | Nợ quá hạn | Tổng số                | Nợ quá hạn |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>            | <b>169.531.871.968</b> | -          | <b>259.948.521.182</b> | -          | <b>325.847.220.271</b> | -          |
| Vay và nợ ngắn hạn            | -                      | -          | -                      | -          | -                      | -          |
| Phải trả người bán            | 61.745.044.131         | -          | 56.655.708.690         | -          | 68.303.424.484         | -          |
| Người mua trả trước           | 6.204.834.449          | -          | 93.843.576.619         | -          | 82.891.205.779         | -          |
| Các khoản phải nộp NN         | 29.500.558.073         | -          | 33.471.866.510         | -          | 47.731.266.223         | -          |
| Chi phí phải trả              | 26.403.223.547         | -          | 27.883.489.778         | -          | 97.320.398.015         |            |
| Phải trả, phải nộp khác       | 43.668.739.768         | -          | 43.684.320.657         | -          | 21.183.235.687         | -          |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn    | 2.009.472.000          |            | 4.409.558.928          |            | 8.417.690.083          |            |
| <b>Nợ dài hạn</b>             | <b>0</b>               | -          | <b>46.789.664</b>      | -          | <b>27.871.664</b>      | -          |
| Dự phòng trợ cấp mất việc làm | 0                      |            | 46.789.664             |            | 27.871.664             |            |
| <b>Tổng</b>                   | <b>169.531.871.968</b> |            | <b>259.995.310.846</b> |            | <b>325.875.091.935</b> |            |

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2007, 2008 và báo cáo quyết toán 9 tháng đầu năm 2009

## h) Hàng tồn kho

Chi tiết hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2007, 31/12/2008 và 30/09/2009 như sau:

Đơn vị tính: đồng

| HÀNG TỒN KHO     | 31/12/2007             | 31/12/2008             | 30/09/2009             |
|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí SXKDDD   | 100.475.980.812        | 149.511.515.404        | 128.005.603.708        |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>100.475.980.812</b> | <b>149.511.515.404</b> | <b>128.005.603.708</b> |

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2007, 2008 và báo cáo quyết toán 9 tháng đầu năm 2009

**11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

| Các chỉ tiêu                              | Năm 2007 | Năm 2008 |
|-------------------------------------------|----------|----------|
| <b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b> |          |          |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn                 | 4,23     | 2,92     |
| Hệ số thanh toán nhanh                    | 2,08     | 1,39     |
| <b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>          |          |          |
| Hệ số nợ/Tổng tài sản                     | 17,50%   | 22,49%   |
| Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu                   | 21,5%    | 29,50%   |
| Hệ số Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn:      | 81,39%   | 76,24%   |
| <b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>  |          |          |
| Vòng quay tổng tài sản                    | 1,39     | 1,58     |
| Vòng quay tài sản cố định                 | 43,54    | 28,00    |
| Vòng quay tài sản lưu động                | 1,88     | 2,40     |
| Vòng quay các khoản phải thu              | 9,20     | 11,13    |
| Vòng quay các khoản phải trả              | 9,01     | 8,49     |
| Vòng quay hàng tồn kho                    | 18,23    | 14,59    |
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b>   |          |          |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần  | 9,32%    | 7,91%    |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản     | 12,94%   | 12,47%   |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu   | 15,90%   | 16,36%   |
| Hệ số lợi nhuận HĐKD/doanh thu thuần      | 10,52%   | 9,02%    |

**12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng****12.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị**

**a) Chủ tịch HĐQT**

**Ông Nguyễn Bá Dương:** Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty  
 Giới tính: Nam  
 Số CMND: 024281981 Ngày cấp: 11-08-2004 Nơi cấp: TP.HCM  
 Ngày tháng năm sinh: 22-04-1959  
 Nơi sinh: Nam Định  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Nam Định  
 Địa chỉ thường trú: 68 A Hoàng Hoa Thám, P.7, Q. Bình Thạnh, TP HCM  
 Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 39979168-39979169  
 Trình độ văn hoá: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Kiến Trúc Sư

**Quá trình công tác:**

05/1985 – 04/1988: Công tác tại Viện Xây dựng Công Nghiệp trực thuộc Bộ Xây Dựng- chức vụ Kiến trúc sư.  
 05/1988 – 04/1990: Công tác tại Công ty Giấy Phú Lâm trực thuộc Bộ Xây dựng – Phó Phòng Xây Dựng Cơ Bản.  
 05/1990 – 05/2002: Công tác tại Công ty Công Nghiệp nhẹ số 2 – DESCON đã giữ qua các chức vụ:  
 12/1994 – 05/1999: Phó Giám đốc Xí Nghiệp xây dựng và trang trí nội thất.  
 06/1999 – 02/2000: Giám đốc Xí Nghiệp Xây Dựng Số 1  
 03/2000 – 05/2002: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng DESCON.  
 06/2002 – 08/2004: Phó Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Xây Lắp- Công ty KTXD và VLXD COTEC  
 08/2004 – nay: Chủ Tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc COTECCONS.

Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- + Chủ Tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư XD Uy Nam - UNICONS
- + Chủ Tịch HĐQT công ty Cổ phần đầu tư Phú Hưng Gia

Số cổ phần nắm giữ: 2.324.300 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 1.058.800 cổ phần  
 + Đại diện sở hữu: 1.266.000 cổ phần

Người có liên quan nắm giữ cổ phần:

- Ông Nguyễn Xuân Đạo –Em Ô. Nguyễn Bá Dương. Số lượng CP nắm giữ: 63.200 CP
- Ông Nguyễn Văn Hưng - Em Ô. Nguyễn Bá Dương. Số lượng CP nắm giữ: 39.550 CP
- Ông Nguyễn Quốc Văn – Em Ô. Nguyễn Bá Dương. Số lượng CP nắm giữ: 3.750 CP

Các khoản nợ đối với công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty: Không

**b) Thành viên HĐQT**

**Ông Nguyễn Sỹ Công:** Thành viên HĐQT  
 Giới tính: Nam  
 Số CMND: 150887852 Ngày cấp: 29-03-2002- Nơi cấp: CA Thái Bình.  
 Ngày tháng năm sinh: 04-06-1970  
 Nơi sinh: Thái Bình  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Thái Bình  
 Địa chỉ thường trú: 382/7 Quang Trung, Phường 10, Gò Vấp, TP HCM  
 Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 39979168-39979169  
 Trình độ văn hoá: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ Sư Xây Dựng  
 Quá trình công tác:

06/1994 – 09/1994: Công tác tại Công ty Tư Vấn Xây Dựng – Bộ Công nghiệp nặng (THIKECO)  
 10/1994 -03/1996: Công tác tại Công ty cp May Xây dựng Huy Hoàng.  
 01/1996 – 12/1996: Công tác tại Công ty ZENITAKA (Nhật Bản).  
 01/1997 – 03/1998: Công tác tại Công ty FUJITA (Nhật Bản)  
 04/1998 – 12/1998: Công tác tại Công ty Xây dựng DD&CN số 1 Đồng Nai.  
 01/1999 – 06/2002: Công tác tại Công Ty Cổ Phần XDCN – DESCON.  
 07/2002 – 08/2004: Công tác tại Công ty KT XD & VLXD COTEC.  
 09/2004 –12/2008: Công tác tại Công ty Cổ Phần Xây Dựng COTEC (COTECCONS). – Phó Tổng Giám Đốc, Giám đốc Khối xây lắp .

1/2009- Nay : Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Uy Nam

Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

+ Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng Uy Nam (UNICONS)

Số cổ phần nắm giữ: 375.000 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 375.000 cổ phần

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không

Các khoản nợ đối với công ty (nếu có): không

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành (nếu có): không

**c) Thành viên HĐQT**

**Ông Phan Huy Vĩnh:** Thành viên HĐQT  
 Giới tính: Nam  
 Số CMND: 024083972 Ngày cấp: 17-12-2002 Nơi cấp: CA TP HCM  
 Ngày tháng năm sinh: 26-09-1972  
 Nơi sinh: Vĩnh Phúc  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Dân tộc: Kinh  
 Quê quán: Vĩnh Phúc  
 Địa chỉ thường trú: 222/56/9 Bùi Đình Túy, P 12, Q. Bình Thạnh, TP HCM  
 Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 39979168-39979169  
 Trình độ văn hoá: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ Sư Thủy Lợi  
 Quá trình công tác:  
     1995 – 2002: Công ty Xây Dựng DESCON – Chỉ Huy trưởng.  
     2002 - 2004 Công tác tại Công ty KT XD & VLXD COTEC.  
     2004 – nay : Công ty Cổ Phần Xây Dựng COTEC (COTECCONS),  
                     Giám đốc Khối xây lắp .

Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: thành viên HĐQT

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

- + Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư XD Phú Gia An.
- + Thành viên HĐQT; Phó TGĐ CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia

Số cổ phần nắm giữ: 381.500 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 381.500 cổ phần  
               + Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

- Bà Phan Thị Thanh Lăng – Chị của Ông Phan Huy Vĩnh.  
Số lượng cổ phần nắm giữ: 3.000 CP
- Bà Phan Thị Thu Hòa – Em của Ông Phan Huy Vĩnh.  
Số lượng cổ phần nắm giữ: 7.500 CP

Các khoản nợ đối với công ty (nếu có): không

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành (nếu có): không

**d) Thành viên HĐQT**

**Ông Trần Quang Quân:** Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty

Giới tính: Nam

Số CMND: 201100842 Ngày cấp: 03-02-1998 Nơi cấp: CA Đà Nẵng

Ngày tháng năm sinh: 05-08-1973

Nơi sinh: Đà Nẵng

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Đà Nẵng

Địa chỉ thường trú: 1F-15 Nguyễn Thái Sơn, Phường 3, Q. Gò Vấp, TP HCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 39979168-39979169

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ Sư Xây Dựng

Quá trình công tác:

1995 – 2002 : Công ty Xây Dựng DESCON

2002-2004 : Công tác tại Công ty KT XD & VLXD COTEC.

2004 – đến nay : Công ty Cổ Phần Xây Dựng COTEC (COTECCONS) –  
Phó Tổng Giám Đốc, Giám đốc Khối xây lắp

Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

+ Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Uy Nam.

Số cổ phần nắm giữ: 306.500 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 306.500 cổ phần

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với công ty: không

Hành vi vi phạm pháp luật: không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành (nếu có): không

**e) Thành viên HĐQT**

**Bà Hà Tiểu Anh:** Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Công ty  
Họ và tên: Hà Tiểu Anh  
Giới tính: Nữ  
Số CMND: 023747266 Ngày cấp: 06-11-2007 Nơi cấp: CA TP HCM  
Ngày tháng năm sinh: 21-07-1972  
Nơi sinh: Nghệ An.  
Quốc tịch: Việt Nam  
Dân tộc: Kinh  
Quê quán: Hà Tĩnh  
Địa chỉ thường trú: 62D/24 Nguyễn Hồng, P.11, Q. Bình Thạnh, TP HCM  
Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 39979168-39979169  
Trình độ văn hoá: 12/12  
Trình độ chuyên môn: Cử Nhân Kinh Tế  
Quá trình công tác:  
1996 – 2002 : Công ty Xây Dựng DESCON.  
2002 – 2004 : Công ty COTEC.  
2004 – đến nay : Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Công ty.  
Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Công ty  
Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:  
+ Trưởng Ban KS Công ty Cổ phần Đầu tư XD Uy Nam (UNICONS).  
+ Trưởng Ban KS Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia.  
Số cổ phần nắm giữ: 209.000 cổ phần  
Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 209.000 cổ phần  
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần  
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có  
Các khoản nợ đối với công ty (nếu có): không  
Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): không  
Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành (nếu có): không.

**f) Thành viên HĐQT**

**Ông Lê Huy Phương:** Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

Họ và tên: Lê Huy Phương

Giới tính: Nam

Số CMND: 011685919 Ngày cấp: 15/10/2003 Nơi cấp: Hà Nội

Ngày tháng năm sinh: 23/03/1966

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hoảng Hóa – Thanh Hóa

Địa chỉ thường trú: Tổ 38, Phường Kim Liên, Đống Đa, Hà Nội

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 39979168-39979169

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính, Marketing

Quá trình công tác:

06/1994 – 02/1998: Giám đốc bán hàng – EAC Trading

06/1998 – 11/1998: Giám đốc bán hàng – Cty Coca Cola

10/2001 – 12/2006: Giám Đốc tiếp thị - Cty liên doanh La Vie

12/2006 – hiện nay: Giám Đốc Đầu tư – tập đoàn đầu tư IPA

Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Thành viên HĐQT

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

+ Giám đốc đầu tư Tập Đoàn IPA

Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

*Trong đó:* + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần*

+ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với công ty (nếu có): không

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành (nếu có): không.

**12.2. Danh sách thành viên Ban Kiểm soát****a) Trưởng Ban Kiểm soát****Ông Trần Quang Tuấn:** Trưởng Ban kiểm soát.

Họ và tên: Trần Quang Tuấn

Giới tính: Nam

Số CMND: 024000959 Ngày cấp: 26-02-2002 Nơi cấp: CA TP HCM

Ngày tháng năm sinh: 04-04-1974

Nơi sinh: Quảng Nam

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Quảng Nam

Địa chỉ thường trú: Số 7 Hoa Trà, Phường 7, Quận Phú Nhuận, TP HCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 39979168-39979169

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ Sư Xây Dựng

Quá trình công tác:

07/1996 – 03/1997: Công ty Xây Dựng RODIO (Italia)- Giám sát thi công

04/1997 – 07/1998: Công ty FUJITA (Nhật Bản)- Giám sát thi công.

08/1998 – 08/1999: Công ty SASI DELTA (Pháp) – Giám sát công trình.

09/1999 – 12/2000: Công ty KIMCO (Việt Nam) – Giám sát thi công.

01/2001 – 06/2002: Công ty Xây Dựng DESCON – Chỉ huy phó

06/2002 – đến nay: Công ty Cổ phần Xây Dựng COTEC (COTECCONS)-  
Giám đốc Khối Xây Lắp.

Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát, Giám đốc KXL

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

+ Thành viên HĐQT Công ty CP ĐTXD Uy Nam (UNICONS)

Số cổ phần nắm giữ: 187.200 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 187.200 cổ phần

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

- Bà Trần Thị Nga – Chị của Ông Trần Quang Tuấn.

Số lượng cổ phần nắm giữ: 21.000 CP

Các khoản nợ đối với công ty (nếu có): không

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành (nếu có): không

**b) Thành viên Ban kiểm soát**

|                                   |                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Ông <b>Lê Miên Thụy</b> :         | Thành viên Ban kiểm soát                                        |
| Họ và tên:                        | Lê Miên Thụy                                                    |
| Giới tính:                        | Nam                                                             |
| Số CMND:                          | 024507906 Ngày cấp:07-03-2006 Nơi cấp: CA TP HCM                |
| Ngày tháng năm sinh:              | 02-07-1975                                                      |
| Nơi sinh:                         | Gia lai                                                         |
| Quốc tịch:                        | Việt Nam                                                        |
| Dân tộc:                          | Kinh                                                            |
| Quê quán:                         | Bình Định                                                       |
| Địa chỉ thường trú:               | 60/25Đ Phạm Văn Chiêu, Phường 14,Q.Gò Vấp, TP HCM               |
| Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: | 39979168-39979169                                               |
| Trình độ văn hoá:                 | 12/12                                                           |
| Trình độ chuyên môn:              | Kiến Trúc Sư                                                    |
| Quá trình công tác:               |                                                                 |
| 1998 – 2000:                      | Công ty Xây Dựng Thanh Niên – Cán bộ kỹ thuật                   |
| 2000 – 2001:                      | Công ty DESCON – Giám sát Công trường.                          |
| 2001 – đến nay:                   | Công ty Cổ phần Xây dựng COTEC (COTECCONS) – Giám đốc Khối XL 5 |

Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: thành viên BKS, Giám đốc Khối XL 5

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: không

Số cổ phần nắm giữ: 80.700 cổ phần

*Trong đó:* + *Sở hữu cá nhân: 80.700 cổ phần*

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan:

- Bà Vũ Thị Hồng Hạnh – Mỗi quan hệ: Vợ;

Số cổ phần nắm giữ: 11.610 CP

Các khoản nợ đối với công ty (nếu có): không

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành (nếu có): không

**c) Thành viên Ban kiểm soát**

**Bà Huỳnh Hồng Mai:** Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên: Huỳnh Hồng Mai

Giới tính: Nữ

Số CMND: 020618573 Ngày cấp: 28-07-2003 Nơi cấp: CA TP HCM

Ngày tháng năm sinh: 15-08-1959

Nơi sinh: Vĩnh Long

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Vĩnh Long

Địa chỉ thường trú: 280/17 Cách Mạng Tháng Tám, P10, Quận 3, TP HCM

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 39979168-39979169

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử Nhân Kinh Tế

Quá trình công tác:

|                  |                                                                      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 05/1979-09/1990: | Công ty Vật Tư Khoa Học Kỹ Thuật Chi nhánh TP HCM, Nhân viên Kế Toán |
| 10/1990-10/1994: | Công ty Xây Dựng Công Nghiệp Nhẹ số 2 – kế toán                      |
| 11/1994-02/1998: | Công ty Thiết Kế Công Nghiệp IDC – Kế Toán Trưởng                    |
| 03/1998-04/2003: | Công Ty Cổ Phần Xây Dựng DESCON – Kế Toán                            |
| 05/2003-08/2004: | Công ty KT XD & VLXD (COTEC) – Kế Toán                               |
| 09/2004-01/2007: | Công Ty Cổ Phần Xây Dựng COTEC (COTECCONS) – Kế Toán                 |
| 02/2007 đến nay: | Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Uy Nam (UNICONS) – Kế Toán.          |

Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Không

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: không

Số cổ phần nắm giữ: 90.060 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 90.060 cổ phần  
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: Không có

Các khoản nợ đối với công ty (nếu có): không

Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành (nếu có): không

**12.3. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng:****Tổng Giám đốc - Ông NGUYỄN BÁ DƯƠNG**

- Lý lịch trình bày tại phần a của Hội đồng quản trị.

**Phó Tổng Giám đốc - Ông TRẦN QUANG QUÂN**

- Lý lịch trình bày tại phần d của Hội đồng quản trị.

**Kế toán trưởng – Bà HÀ TIỂU ANH**

- Lý lịch trình bày tại phần e của Hội đồng quản trị.

**13. Tài sản**

\*. Giá trị tài sản cố định hữu hình theo báo cáo quyết toán tại thời điểm 30/09/2009:

Đơn vị tính: đồng

| STT | Khoản mục              | Nguyên giá (NG)       | Giá trị còn lại (GTCL) | GTCL/NG (%)   |
|-----|------------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 1   | Nhà cửa, vật kiến trúc | 3.743.949.803         | 2.897.945.116          | 77,40%        |
| 2   | Máy móc thiết bị       | 67.595.863.480        | 43.177.755.564         | 63,88%        |
| 3   | Phương tiện vận tải    | 6.640.729.296         | 3.805.324.850          | 57,30%        |
| 4   | Dụng cụ quản lý        | 4.539.935.127         | 3.174.000.961          | 69,91%        |
|     | <b>Cộng</b>            | <b>82.520.477.706</b> | <b>53.055.026.491</b>  | <b>63,96%</b> |

Nguồn: Báo cáo quyết toán 9 tháng đầu năm 2009

\*. Giá trị tài sản cố định vô hình theo báo cáo quyết toán tại thời điểm 30/09/2009:

Đơn vị tính: đồng

| STT | Khoản mục           | Nguyên giá (NG)       | Giá trị còn lại (GTCL) | GTCL/NG (%)   |
|-----|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 1   | Quyền sử dụng đất   | 17.292.537.184        | 16.653.140.777         | 96,30%        |
| 2   | Bản quyền, sáng chế | 452.193.561           | 276.340.513            | 61,11%        |
| 3   | Phần mềm máy tính   | 247.304.967           | 220.402.058            | 89,12%        |
|     | <b>Cộng</b>         | <b>17.992.035.712</b> | <b>17.149.883.348</b>  | <b>95,32%</b> |

Nguồn: Báo cáo quyết toán 9 tháng đầu năm 2009

\*. Bất động sản đầu tư :64.662.555.400 đồng

**CHI TIẾT VỀ TÀI SẢN LÀ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN**

| STT                                       | Tên tài sản                                            | Diện tích (m2) | Tình trạng sở hữu       |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>A NHÀ KHO (NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC)</b> |                                                        |                |                         |
| 1                                         | Nhà kho tại xã An Phú – Huyện Dĩ An-Bình Dương         | 1.900          | Tài sản trên đất        |
| <b>B KHO</b>                              |                                                        |                |                         |
| 1                                         | Kho bãi tại xã An Phú – Huyện Dĩ An – Bình Dương       | 24.012,5       | 49 năm (NN giao đất)    |
| <b>C BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>              |                                                        |                |                         |
| 1                                         | Lô đất tại (236/2,236/6,109/8A) Điện Biên Phủ,P17-Q.BT | 1.361          | Đất và tài sản trên đất |

## 14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2009 - 2011

### 14.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Hội đồng quản trị thông qua

Căn cứ theo triển vọng phát triển của thị trường và tiềm lực của Công ty, HĐQT công ty đã đề ra kế hoạch SXKD của công ty liên tục tăng trưởng với tốc độ tăng trưởng bình quân cho giai đoạn từ năm 2009-2011 là 10 %. Kế hoạch được xây dựng chủ yếu dựa trên hoạt động kinh doanh xây lắp, trong điều kiện thuận lợi và có thể triển khai được các dự án bất động sản thì kế hoạch trên có thể thay đổi theo chiều hướng tích cực, tức là sẽ gia tăng đáng kể doanh số và lợi nhuận của Công ty.

### 14.2. Các chỉ tiêu kế hoạch thực hiện

Đơn vị tính: triệu đồng

| CHỈ TIÊU                              | Đơn vị tính | Năm 2009  |                           | Năm 2010  |                           | Năm 2011  |                           |
|---------------------------------------|-------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------|
|                                       |             | Giá trị   | (%) tăng giảm so với 2008 | Giá trị   | (%) tăng giảm so với 2009 | Giá trị   | (%) tăng giảm so với 2010 |
| Vốn điều lệ                           | Tr. Đồng    | 184.500   | 53,75%                    | 184.500   | 0%                        | 184.500   | 0%                        |
| Doanh thu thuần                       | "           | 1.950.000 | 6,96%                     | 2.150.000 | 10,26%                    | 2.400.000 | 11,63%                    |
| Lợi nhuận trước thuế                  | "           | 263.000   | 57,11%                    | 270.000   | 2,66%                     | 305.000   | 12,96%                    |
| Lợi nhuận sau thuế                    | "           | 220.000   | 52,58%                    | 200.000   | -9,09%                    | 225.000   | 12,5%                     |
| LN sau thuế / doanh thu thuần         | %           | 11,28%    | 42,60%                    | 9,30%     | -17,55%                   | 9,38%     | 0,86%                     |
| LN sau thuế / Vốn điều lệ (bình quân) | %           | 141,94%   | 18,13%                    | 108,4%    | -23,63%                   | 121,95%   | 12,50%                    |
| Cổ tức tính trên mệnh giá             | %           | 20,0%     | -16,67%                   | 20,0%     | 0%                        | 20,0%     | 0%                        |

Nguồn: COTECCONS

\* Bắt đầu từ năm 2010 Công ty nộp thuế TNDN 25% do đã hết thời gian miễn giảm thuế TNDN theo quy định

## 15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng

khoản cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

**16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty**

Không có

**17. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu**

Không có.

**V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT:**

**1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu của công ty là cổ phiếu phổ thông

**2. Mệnh giá**

Mệnh giá cổ phiếu lưu hành là: 10.000 đồng

**3. Tổng số cổ phiếu niêm yết**

Tổng khối lượng cổ phiếu niêm yết là: 18.450.000 cổ phiếu

**4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định**

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của COTECCONS số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp lần đầu ngày 24/8/2004, số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập Công ty theo quy định của pháp luật là: 100% cổ phần của cổ đông sáng lập sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 24/8/2004. Hiện tại, số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng này theo quy định về cổ đông sáng lập đã được tự do chuyển nhượng.

Khi cổ phiếu của Công ty niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM, theo quy định của Điều lệ công ty, các thành viên là Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty cam kết không chuyển nhượng 100% số lượng cổ phiếu mà các thành viên này nắm giữ trong thời gian 06 tháng kể từ khi niêm yết, và 50% số lượng cổ phiếu trên trong thời gian 06 tháng tiếp theo.

Tháng 6/2009 công ty đã thực hiện phát hành tăng vốn từ 120 tỷ đồng lên 184,5 tỷ đồng, trong đó có bán ưu đãi cho CB-CNV 450.000 cổ phần (tương đương 4.500.000.000 đồng mệnh giá). Số cổ phần này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 02 năm kể từ ngày 01/07/2009

**5. Giá niêm yết dự kiến**

Giá niêm yết dự kiến: 95.000 đồng/cổ phần

5.1 *Phương pháp tính giá*: Phương pháp so sánh chỉ số giá cổ phiếu/thu nhập mỗi cổ phần P/E.

5.1.1 Tính toán chỉ số giá cổ phiếu/thu nhập mỗi cổ phiếu (P/E) của doanh nghiệp:

COTECCONS là doanh nghiệp trong ngành xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản tương tự như ngành nghề kinh doanh của một số công ty đang có cổ phiếu được niêm yết cổ phiếu trên Sở GDCK TP.HCM, vì vậy chỉ số P/E của COTECCONS cơ bản được tính toán trên cơ sở so sánh với P/E bình quân của các doanh nghiệp đã niêm yết có cùng ngành nghề.

Theo bản tin thị trường ngày 22/10/2009 công bố, chỉ số P/E điều chỉnh một số của Công ty trong cùng ngành nghề xây dựng và kinh doanh địa ốc được tính vào khoảng 23,22 (theo bảng bên dưới).

| Tên doanh nghiệp                                        | Mã CK | P/E điều chỉnh |
|---------------------------------------------------------|-------|----------------|
| CTCP Xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình             | HBC   | <b>70,10</b>   |
| CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh                         | BCI   | <b>32,41</b>   |
| CTCP Xây dựng và kinh doanh vật tư                      | CNT   | <b>8,87</b>    |
| Tổng CTCP Đầu tư phát triển xây dựng                    | DIG   | <b>20,28</b>   |
| CTCP Đầu tư Năm bảy bảy                                 | NBB   | <b>23,63</b>   |
| CTCP Phát triển nhà Thủ Đức                             | TDH   | <b>12,03</b>   |
| CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu                     | HDC   | <b>19,04</b>   |
| CTCP Đầu tư và kinh doanh nhà                           | ITC   | <b>17,96</b>   |
| CTCP Phát triển đô thị công nghiệp số 2                 | D2D   | <b>17,02</b>   |
| CTCP Licogi 16                                          | LCG   | <b>10,84</b>   |
| <b>Bình quân của các DN niêm yết có cùng ngành nghề</b> |       | <b>23,22</b>   |

So sánh với các doanh nghiệp khác trong cùng lĩnh vực kinh doanh, cùng ngành nghề và xét về quy mô hoạt động, thị phần, khả năng cạnh tranh, khả năng tăng trưởng và đặc biệt là tính thanh khoản của cổ phiếu của Công ty COTECCONS.

Dựa trên các yếu tố này, đơn vị tư vấn và COTECCONS thống nhất lựa chọn mức P/E bằng 50% so với chỉ số P/E bình quân của các công ty có ngành nghề tương tự với COTECCONS.

Chỉ số P/E của doanh nghiệp được xác định là **11,61**

5.1.2 Tính toán lại thu nhập trên mỗi cổ phiếu:

Trong trường hợp tính toán theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân của 4 quý gần nhất, giá cổ phiếu dự kiến của Công ty có thể chưa phản ánh thực tế trong việc tăng vốn từ 120 tỷ đồng trong năm 2009 lên 184,5 tỷ đồng như hiện nay.

Vì vậy, đơn vị tư vấn lựa chọn phương án tính giá cổ phiếu dự kiến niêm yết dựa trên dự báo thu nhập của mỗi cổ phiếu đến cuối năm 2009. Cụ thể như sau:

- Vốn điều lệ trong năm 2009: 184,5 tỷ đồng.
- Số lượng cổ phiếu lưu hành là: 18.450.000 cổ phiếu.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2009 (dự kiến): 152 tỷ đồng.
- Thu nhập trên mỗi cổ phiếu dự kiến: 8.238 đồng/cổ phiếu

$$\begin{aligned}\text{Giá cổ phiếu niêm yết (P) dự kiến} &= P/E \times \text{Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)} \\ &= 11,61 \times 8.238 \\ &= 95.643 \text{ (đồng)}\end{aligned}$$

Giá cổ phiếu được làm tròn đến hàng ngàn đồng, vì vậy đơn vị tư vấn và doanh nghiệp thống nhất mức giá dự kiến trong ngày giao dịch đầu tiên là **95.000 đồng/cổ phần**.

## 6. Các loại thuế có liên quan

### 6.1. Đối với Công ty

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Căn cứ theo luật thuế TNDN và căn cứ vào chính sách ưu đãi với đơn vị chuyển từ công ty nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 và thông tư 126/2004/TT-BTC ngày 24/12/2004. Công ty thực hiện Cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước vào tháng 8/2004 nên được miễn thuế TNDN trong 2 năm 2005, 2006 và giảm 50% trong 3 năm tiếp theo (2007 đến 2009).

### 6.2. Đối với nhà đầu tư

#### **Thuế thu nhập cá nhân:**

- Nghị định 100/2008/NĐ-CP ban hành ngày 8/9/2008 do Chính phủ phê duyệt quy định về việc thu thuế kể từ ngày 01/01/2009 đối với các nhà đầu tư cá nhân như sau:
  - o Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp là 20% trên thu nhập tính thuế của mỗi lần chuyển nhượng.
  - o Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 20% trên thu nhập tính thuế cả năm.
  - o Đối với các trường hợp khác ngoài trường hợp trên, áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Theo Nghị quyết của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam kỳ họp thứ 5, Quốc hội khóa XII từ ngày 20/5/2009 đến ngày 20/6/2009 đã thông qua việc miễn toàn bộ số thuế thu nhập cá nhân trong năm 2009 đối với thu nhập từ đầu tư vốn, chuyển nhượng vốn.

- Nhà đầu tư là tổ chức có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

$$\text{Thuế TN từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu} = \text{Thu nhập chịu thuế} \times \text{Thuế suất}$$

Trong đó:

- *Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.*
  - *Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư*
- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam, phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

**Thuế khoán bán CP = Tổng GT cổ phiếu bán ra của từng giao dịch bán\* 0,1%**

Các loại thuế khác: Công ty tuân thủ theo Luật thuế hiện hành của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

## VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT:

### 1. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC)

Trụ sở chính: Số 8 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.  
 Điện thoại: (84-4) 3928 8888 Fax: (84-4) 3928 9888  
 Chi nhánh: Số 11 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh  
 Điện thoại: (84-8) 3821 8564 Fax: (84-8) 3821 8566  
 Website: <http://www.bvsc.com.vn>

### 2. Tổ chức kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học (AISC)

Địa chỉ: 142 Nguyễn Thị Minh Khai – Q.3 – TP.HCM  
 Điện thoại: (84-8) 39305163 Fax: (84-8) 39304281

## VII. PHỤ LỤC:

1. **Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh**
2. **Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty**
3. **Phụ lục III: Báo cáo kiểm toán Vốn điều lệ, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2007, 2008 và báo cáo quyết toán 6 tháng đầu năm 2009 của Công ty.**
4. **Phụ lục IV: Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**
5. **Phụ lục V: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua việc niêm yết cổ phiếu trên Sở GDCK TP HCM.**

TP. Hồ Chí Minh, ngày      tháng      năm 2009

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

**NGUYỄN BÁ DƯƠNG**

Trưởng Ban Kiểm soát

Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Kế toán trưởng

**TRẦN QUANG TUẤN**

**HÀ TIỂU ANH**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**  
Phó Tổng Giám đốc

**BÙI QUANG BÁCH**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 3 tháng 12 năm 2009

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC**

Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc



**NGUYỄN BÁ DƯƠNG**

Trưởng Ban Kiểm soát

**TRẦN QUANG TUẤN**

Thành viên Hội đồng quản trị  
kiêm Kế toán trưởng

**HÀ TIỂU ANH**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

Phó Tổng Giám đốc



**BÙI QUANG BÁCH**