



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

Báo cáo thường niên - 2009

# MỤC LỤC

2

## Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

### Lịch sử hoạt động của Công ty Coteccons

- Tổng quan về Công ty Coteccons
- Ngành nghề kinh doanh
- Quá trình phát triển và những sự kiện quan trọng
- Định hướng phát triển

3-5

### Báo cáo của Hội đồng Quản trị

- Những nét nổi bật về kết quả hoạt động SXKD
- Tình hình thực hiện so với kế hoạch
- Những thay đổi chủ yếu trong năm
- Triển vọng và kế hoạch năm 2010

7-10

### Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

11-21

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

22

## Các Công ty có liên quan

### Tổ chức nhân sự

23-27

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

28-31

### Thông tin Cổ đông/ Thành viên góp vốn và quản trị Công ty

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

32-35

## Báo cáo của Ban kiểm soát

37-71

## Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

*... Sau hơn 5 năm hoạt động COTECCONS đã phát triển thành một trong những Công ty xây dựng hàng đầu tại Việt Nam.*

*Màu xanh Thương hiệu COTECCONS giờ đây đã có mặt trên khắp các công trình trọng điểm thuộc các Tỉnh, Thành phố lớn của cả nước.*

*Với phương châm hoạt động “ công trình sau phải tốt hơn công trình trước ” lấy uy tín, chất lượng làm thước đo giá trị thương hiệu, COTECCONS luôn là sự lựa chọn đầu tiên của các Chủ Đầu tư, Công ty Tư vấn trong và ngoài nước.*

## Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

Kính thưa Quý vị Cổ đông

Năm 2009 đi qua trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam và thế giới còn nhiều khó khăn, dấu hiệu phục hồi còn rất mong manh. Các ngành nghề sản xuất kinh doanh, trong đó có ngành xây dựng đã chịu nhiều tác động không thuận lợi. Tuy nhiên, nhờ sự định hướng chiến lược đúng đắn và những quyết sách kịp thời của các cấp quản lý; sự sáng tạo, nhiệt tình và trách nhiệm của mỗi CBNV được phát huy cao độ đã trở thành nhân tố chủ đạo để năm 2009 Coteccons vẫn duy trì sự tăng trưởng ổn định. Chúng ta đạt và vượt các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra từ đầu năm, có thêm khách hàng mới, trúng thầu những dự án lớn, đặt nền tảng vững chắc để Coteccons phát triển nhanh hơn trong thời gian tới.

Trong những năm qua, Coteccons đã từng bước khẳng định thương hiệu hàng đầu trên thị trường xây dựng Việt Nam. Lĩnh vực kinh doanh chủ lực của Coteccons là xây lắp. Với đội ngũ nhân sự được đào tạo bài bản, chuyên nghiệp từ các trường đại học có uy tín tại Việt Nam và thường xuyên tổ chức tham quan, học hỏi kinh nghiệm quản lý tiên tiến ở nước ngoài; cùng với việc không ngừng đầu tư các máy móc, thiết bị hiện đại phục vụ cho việc xây lắp, chúng ta đã làm hài lòng các chủ đầu tư khi xây dựng các công trình có chất lượng cao, giá cả cạnh tranh và tiến độ thực hiện dự án đúng hạn.

Đầu năm 2010, sự kiện cổ phiếu Công ty Coteccons chính thức niêm yết với mã chứng khoán CTD tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đã mở ra một bước ngoặt mới trên con đường phát triển của Công ty. Hiện nay, trong danh sách cổ đông của Coteccons có nhiều công ty, tập đoàn tên tuổi lớn tham gia nắm giữ cổ phiếu CTD; điều đó đã thể hiện sự tin tưởng vào tiềm năng to lớn của Coteccons. Tuy vậy, không sớm thõa mãn với thành quả hiện có và để đáp lại niềm tin của tất cả Quý Cổ đông dành cho CTD, chúng tôi càng ý thức rõ trách nhiệm của mình phải phấn đấu nhiều hơn nữa, năng động hơn, sáng tạo hơn, quản trị doanh nghiệp hiệu quả hơn để thúc đẩy Coteccons của chúng ta ngày càng phát triển ổn định và vững chắc.

Chúng tôi tin tưởng rằng: với sự nỗ lực hết mình và nhiệt huyết của tập thể CBNV, tinh thần không ngừng học hỏi để vươn lên, phát huy bản sắc văn hóa doanh nghiệp cùng với chiến lược kinh doanh đúng đắn, Coteccons sẽ tiếp tục khẳng định được vị thế của mình trên thị trường xây dựng Việt Nam và khu vực.

Tại Đại hội đồng Cổ đông lần này, chúng tôi mong muốn được lắng nghe ý kiến đóng góp của Quý cổ đông cho công tác hoạch định chương trình hành động và kiện toàn cơ chế quản lý điều hành Công ty nhằm góp phần thực hiện thắng lợi kế hoạch kinh doanh năm 2010 và chiến lược phát triển bền vững trong những năm tới.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi chân thành cảm ơn tất cả Quý Cổ đông đã tin tưởng, hợp tác và đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua, mà nhờ đó Coteccons đã đạt được những kết quả đáng khích lệ như ngày hôm nay.

Kính chúc toàn thể Quý vị sức khỏe, hạnh phúc, và thành đạt. Chúc Đại hội thành công tốt đẹp!



Nguyễn Bá Dương



## LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### I. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY COTECCONS:

- Tên tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC
- Tên tiếng Anh : COTEC CONSTRUCTION JOINT STOCK Co.,
- Tên viết tắt : COTECCONS
- Địa Chỉ : 194/2 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận. Tp. HCM
- Điện thoại : (84 - 8) 3 9979168 Fax : (84-8) 3 9979167
- Email : coteccons@vnn.vn
- Website : www.coteccons.vn
- Vốn điều lệ : 184.500.000.000 đồng
- (Một trăm tám mươi bốn tỷ, năm trăm triệu đồng Việt Nam)
- Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec - COTECCONS
- Mệnh giá : 10.000 đồng
- Mã chứng khoán : CTD
- Số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết: 18.450.000 CP
- Logo Công ty:



Nhãn hiệu COTECCONS đã được đăng ký độc quyền và được cục sở hữu Trí Tuệ cấp giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số 84342 cấp ngày 13/07/2007

### II. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

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





- *Chế tạo, sản xuất, mua bán kết cấu xây dựng;*
- *Sản xuất mua bán vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);*
- *Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa – quốc tế; kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở);*
- *Mua bán vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ ngành xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng (trừ tái chế phế thải kim loại, xi mạ điện tại trụ sở);*
- *Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội ngoại thất công trình. Thiết kế cấp nhiệt, thông hơi, thông gió, điều hòa không khí công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế phần cơ điện công trình.*

### III. QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN VÀ NHỮNG SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

2004 Công ty COTECCONS chính thức hoạt động theo hình thức cổ phần. Giấy đăng ký kinh doanh số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp ngày 24/ 08/ 2004 với số vốn điều lệ 15,2 tỷ đồng

2005  
Được cấp chứng chỉ ISO 9001: 2000 của tổ chức QMS của Úc  
Được tặng Bằng khen Đơn vị thi đua xuất sắc ngành xây dựng của Bộ Xây dựng

2006  
Tháng 10/ 2006 tăng **vốn điều lệ lần I lên 35 tỷ đồng** bằng hình thức

- Chia cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1
- Chào bán cho CB.CNV 4,6 tỷ đồng giá trị mệnh giá cổ phần

Tháng 01/2007 tăng **vốn điều lệ lần II lên 59,5 tỷ đồng**

- Chia cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1
- Chào bán cho Cổ đông hiện hữu. Tỷ lệ phân bổ quyền mua là 5:1

Tháng 06/2007 tăng **vốn điều lệ lần III lên 86,2 tỷ đồng**

- Chia cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:2
- Bán cho CBNV 2,9 tỷ đồng giá trị mệnh giá cổ phần

2007  
Tháng 7/2007 tăng **vốn điều lệ lần IV lên 120 tỷ đồng** bằng việc chào bán cho các Cổ đông chiến lược.

Được tặng Bằng khen của UBND Thành Phố vì đã có Thành Tích Xuất sắc trong công tác An Bảo Hộ Lao động.

Năm trong top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam **và đứng Thứ nhất khối các doanh nghiệp** tư nhân ngành xây dựng do tổ chức báo cáo đánh giá Việt Nam – VietNam Report bình chọn.

Được tặng Bằng Khen của Bộ Lao động – Thương Bình XH đã có thành tích xuất sắc công tác an toàn vệ sinh lao động.

2008 Tiếp tục **dứng Thứ nhất Khối các Doanh nghiệp tư nhân ngành xây dựng** do tổ chức báo cáo đánh giá Việt Nam – VietNam Report bình chọn.

Tháng 06/2009 tăng **vốn điều lệ lần V lên 184,5 tỷ đồng**

- Chia cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1
- Bán cho CBNV 4,5 tỷ đồng giá trị mệnh giá cổ phần.

Ngày 10/5/2009 khởi công công trình Coteccons Office tại số 232 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM .

2009 Tiếp tục giữ vững danh hiệu **dứng Thứ nhất Khối các Doanh nghiệp tư nhân ngành xây dựng** do Tổ chức báo cáo đánh giá Việt Nam – Vietnam Report bình chọn.

Ngày 09/12/2009 Cổ phiếu của Coteccons chính thức được chấp nhận niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp. HCM theo quyết định số 155/QĐ- SGDHCM của Giám đốc Sở vào ngày 20/01/2010 Coteccons khai trương phiên giao dịch đầu tiên, đánh dấu một giai đoạn phát triển mới.



## IV. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### 1. Các mục tiêu chủ yếu :

- Tiếp tục cải tiến hệ thống quản lý, giữ vững vị thế là một trong những Công ty xây dựng hàng đầu tại Việt Nam nhằm mục tiêu nhận thầu những công trình có giá trị lớn, mang lại lợi nhuận cao.
- Xây dựng và củng cố hoạt động sản xuất kinh doanh, nỗ lực vượt qua mọi khó khăn thách thức, sẵn sàng thích ứng với những biến động của thị trường, luôn tận dụng mọi cơ hội để phát triển và đạt mục tiêu một cách tối ưu.
- Không ngừng phát triển đồng vốn, tối đa hóa lợi nhuận nhằm mang lại lợi ích tốt nhất cho các Cổ đông và quyền lợi của người lao động trong Công ty.

### 2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

- Xây lắp vẫn là lĩnh vực hoạt động chính, chiếm tỷ trọng cao trong toàn bộ cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty, tuy nhiên không bỏ qua việc phát triển lĩnh vực đầu tư bất động sản khi thị trường phục hồi. Đây là hai lĩnh vực được kỳ vọng tạo ra sự phát triển bền vững và lâu dài cho Công ty.
- Nghiên cứu mở rộng hoạt động và ngành nghề kinh doanh khác. Hiện nay công ty chủ yếu thi công các công trình Dân dụng và Công nghiệp chưa phát triển sang thi công lĩnh vực cơ sở hạ tầng như đường xá, công trình cấp thoát nước... Đây là lĩnh vực có nhu cầu rất lớn hiện nay trong xã hội, Cotecccon sẽ không bỏ qua cơ hội này khi có điều kiện.





# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## I. NHỮNG NÉT NỔI BẬT VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2009

Cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu năm 2008 kéo dài đến giữa năm 2009 đã ảnh hưởng đến tốc độ phát triển của nền kinh tế Việt Nam. Đặc biệt trong quý I năm 2009, tác động của khủng hoảng đã trở nên rõ ràng hơn khi GDP chỉ tăng 3,1% so với năm trước, một số doanh nghiệp đứng trước nguy cơ phá sản. Tuy nhiên nhờ có những nỗ lực của Chính phủ nhằm hỗ trợ các hoạt động kinh tế, nhiều chính sách tài chính đã được thực thi như: miễn thuế thu nhập cá nhân, hỗ trợ lãi suất vay vốn ngân hàng và giải ngân vốn.... đã có ảnh hưởng tích cực đến sự phục hồi của nền kinh tế.

Kế hoạch năm 2009 Hội đồng Quản trị xây dựng khi thị trường đang còn diễn biến phức tạp. Tuy nhiên trong khó khăn cũng tiềm ẩn nhiều cơ hội, sự đào thải khắc nghiệt của thị trường đã giúp Coteccons khẳng định được thế mạnh của mình. Trong khi nhiều Công ty phải đổi mới với những thách thức thì Coteccons vẫn triển khai thực hiện nhiều dự án lớn và tận dụng tối đa cơ hội để "tăng tốc", khi thị trường xây dựng bắt đầu phục hồi thì hàng loạt hợp đồng có giá trị cao cũng được ký kết.

**Lợi nhuận sau thuế năm 2009 của Coteccons đạt 228 tỷ đồng, vượt 75% so với kế hoạch.** Kết quả này một lần nữa minh chứng cho sự đúng đắn về chiến lược quản lý và điều hành của Hội đồng Quản trị trong tình hình nền kinh tế còn nhiều biến động.

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

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2009 (tỷ đồng)	Thực hiện 2009 (tỷ đồng)	Tỷ lệ % kế hoạch
1	Doanh Thu	1.700	1.962	115,42%
2	Lợi nhuận sau thuế	130	228	175,46%
3	Cổ tức bằng tiền mặt	20%	Tạm ứng 10%	

## III. NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU TRONG NĂM :

### 1. Những khoản đầu tư lớn

TT	Dự án	Giá trị (tỷ đồng)
1	Đầu tư TSCĐ HH,VH	67,8
2	Đầu tư công cụ dụng cụ thi công	73,6
3	Chi phí XDCB dở dang (Coteccons office)	39,8

## 2. Số liệu trích quỹ và lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm báo cáo 31/12/2009

STT	Các quỹ	Số dư thời điểm 31/12/2008	Số dư thời điểm 31/12/2009
1	Thặng dư vốn cổ phần	565.200.000.000	569.700.000.000
2	Quỹ đầu tư phát triển	84.670.678.158	109.670.678.158
3	Quỹ dự phòng tài chính	14.900.797.758	22.110.177.484
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	96.630.809.483	214.514.126.821

Trong năm 2009 công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2008 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2009 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để lại như sau :

- Trích lập quỹ dự phòng tài chính : 7.209.379.726 đồng
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển : 25.000.000.000 đồng
- Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi : 7.215.670 đồng

Tổng số quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận 2008 là 21.628.139.178 đồng, năm 2008 Công ty đã tạm trích: 21.620.923.508 đồng, năm 2009 trích bổ sung: 7.215.670 đồng

## 3. Thay đổi vốn điều lệ:

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức vào tháng 4/2009 thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ lên 184 tỷ đồng, Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý phát hành thêm cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu và xây dựng tiêu chuẩn phát hành cho người lao động trong Công ty theo đúng qui định. Trong đó :

- Phát hành cho Cổ đông hiện hữu 6.000.000 cổ phần, tương đương 60.000.000.000 đồng, bằng hình thức chia cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1
- Phát hành cho người lao động trong Công ty là 450.000 cổ phần tương đương 4.500.000.000 đồng, giá chào bán là 20.000 đồng/CP. Thời gian hạn chế chuyển nhượng là 2 năm.

## 4. Mở rộng thị trường:

Các công trình của Công ty thi công tập trung nhiều ở các Tỉnh, Thành phố lớn thuộc Miền Nam và Miền Trung. Với quyết tâm thống lĩnh cả 3 miền Nam Trung Bắc, trong năm qua Công ty đã đẩy mạnh hoạt động tại khu vực phía Bắc, trúng thầu thi công một số công trình trọng điểm tại Trung tâm Hà Nội và các Tỉnh lân cận. Điển hình như:

- Nhà máy ABB tại Khu Công nghiệp Tiên Sơn – Tỉnh Bắc Ninh, do Tập đoàn ABB - Thụy sĩ làm chủ Đầu tư. Nhà máy chuyên sản xuất linh kiện thiết bị điện dùng cho cầu kiện tải trọng nặng.
- Di dời Nhà máy sữa Hà Nội và mở rộng Nhà máy sữa Tiên Sơn do công ty Cổ phần sữa Việt Nam (Vinamilk) làm chủ Đầu tư, tại khu Công nghiệp Tiên Sơn, Tỉnh Bắc Ninh.
- Cao ốc Thạch Bàn New City - Hà nội do Tập đoàn TBTC (Malaysia) làm chủ Đầu tư.

Các công trình của Công ty thi công tập trung nhiều ở các Tỉnh, Thành phố lớn thuộc Miền Nam và Miền Trung. Với quyết tâm thống lĩnh cả 3 miền Nam Trung Bắc, trong năm qua Công ty đã đẩy mạnh hoạt động tại khu vực phía Bắc, trung thầu thi công một số công trình trọng điểm tại Trung tâm Hà Nội và các Tỉnh lân cận. Điển hình như:

- Nhà máy ABB tại Khu Công nghiệp Tiên Sơn – Tỉnh Bắc Ninh, do Tập đoàn ABB - Thụy Sĩ làm chủ

### 5. Chuyển văn phòng làm việc:

Kết thúc thời hạn thuê văn phòng làm việc tại số 34 Trần Quốc Thảo, phường 7, Quận 3. Tp. HCM vào tháng 5/2009, trong khi chờ đợi hoàn thành xong cao ốc văn phòng Coteccons tại số 232 Đường Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM dự kiến vào cuối năm 2010, Công ty đã tạm thời chuyển trụ sở về địa chỉ mới và hoạt động đến nay tại số 194/2 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8. Quận Phú Nhuận, Tp. HCM.

## IV. TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2010

Theo giới chuyên môn đánh giá, Việt Nam tuy đã kiểm soát được lạm phát nhưng cũng cần đề phòng tái lạm phát vào năm 2010, bởi thị trường Thế giới đang còn phải chịu tác động của suy thoái kinh tế kéo dài dai dẳng.

Bên cạnh những khó khăn chung, giống như các Công ty xây dựng khác Coteccons còn phải đối mặt với những thử thách khắc nghiệt bởi áp lực cạnh tranh ngày càng gay gắt không chỉ là các Đơn vị xây dựng trong nước mà còn từ những Nhà Thầu nước ngoài với năng lực tài chính mạnh và công nghệ kỹ thuật cao. Ngoài ra kể từ năm 2010 Coteccons cũng không còn được ưu đãi về thuế TNDN như những năm trước đây.

Tuy nhiên, dựa trên nền tảng được xây dựng từ những năm qua, cùng với các thế mạnh về nguồn lực và uy tín của thương hiệu Coteccons trên thương trường, tin chắc rằng Coteccons hội đủ các yếu tố để phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

### 1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2010

Trên cơ sở phân tích thị trường, đánh giá năng lực nội tại, Hội đồng Quản trị đã thống nhất đề ra chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2010 theo hướng đảm bảo duy trì tốc độ phát triển hợp lý, đồng thời sẽ tranh thủ nắm bắt thời cơ khi cuộc khủng hoảng kinh tế phục hồi để tăng tốc phát triển.

TT	Chỉ tiêu	DVT	KH năm 2010	Ghi chú
1.	Doanh Thu	Tỷ đồng	2.300	
2.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	210	
3.	Cổ tức bằng tiền mặt	%	20	

### 2. Một số nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2010

- Phát huy tối đa sức mạnh và trí tuệ, đổi mới về công tác quản trị Doanh nghiệp để đẩy mạnh hơn nữa hoạt động SXKD.
- Đầu tư trang thiết bị, nâng cao hơn nữa về chất lượng thi công để tăng khoảng cách khác biệt về sản phẩm của các Công ty cùng lĩnh vực.
- Không ngừng hoàn thiện và cải cách cơ cấu của Công ty.
- Phát huy những mặt mạnh, khắc phục những điểm yếu, tận dụng tối đa các cơ hội nhằm mang lại

hiệu quả cao trong kinh doanh.

- Xem xét đánh giá các dự án đầu tư bất động sản để có kế hoạch thực hiện và tùy vào diễn biến thị trường sẽ tiếp tục đầu tư vào các dự án mới.
- Gấp rút hoàn thành cao ốc văn phòng Coteccons để đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty và góp thêm sản phẩm vào thị trường văn phòng cho thuê tại Tp.HCM vào cuối năm nay.
- Hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2010 với doanh thu và lợi nhuận bằng hoặc cao hơn chỉ tiêu đề ra.

Trên đây là mục tiêu năm 2010, tin rằng với chiến lược đúng đắn của HĐQT cùng đội ngũ nhân lực vững mạnh và đặc biệt là sự ủng hộ của các cổ đông và khách hàng chắc chắn Coteccons sẽ hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2010 với chỉ tiêu cao nhất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2010

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**



**Nguyễn Bá Dương**



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### I. BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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 qui định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

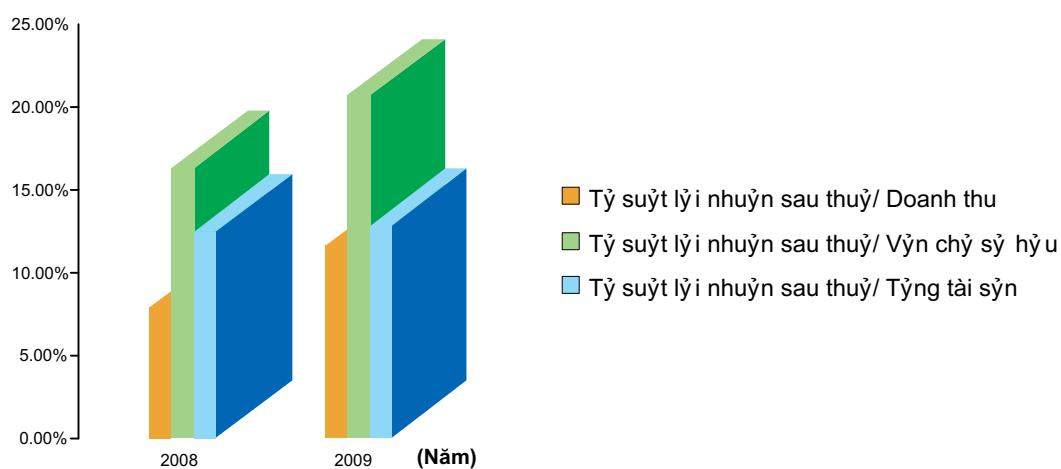
#### 1. Khả năng sinh lợi:

Chỉ tiêu	ĐVT	2008	2009
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lợi</b>			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,91	11,62
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	16,09	20,78
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	12,47	12,87
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Doanh thu thuần/ tổng tài sản.	Lần	1,58	1,11

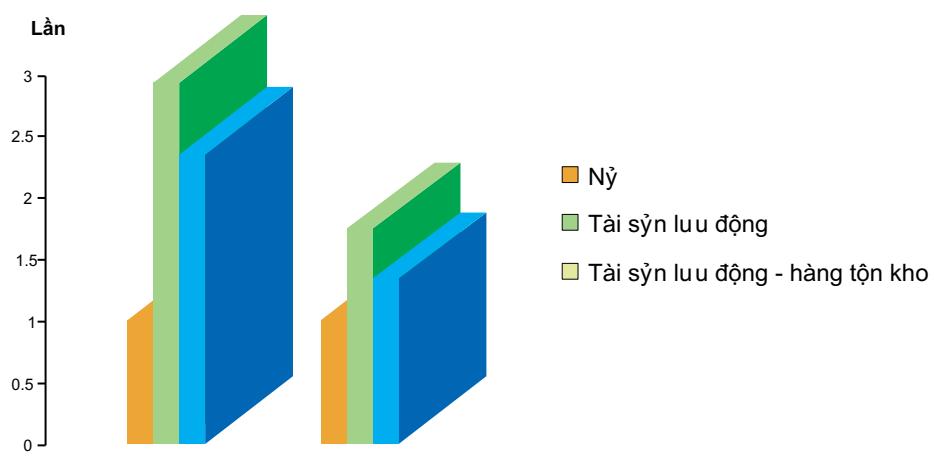
## 2. Khả năng thanh toán:

Chỉ tiêu	ĐVT	2008	2009
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
- Khả năng thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	2,92	1,73
- Khả năng thanh toán nhanh: TSLĐ – hàng tồn kho / Nợ ngắn hạn	Lần	2,34	1,33
<b>Chỉ tiêu về độn cân tài chính</b>			
- Tổng nợ / Tổng tài sản	%	22,49	38,05
- Tổng nợ / vốn chủ hữu	%	29,01	61,42

## Biểu đồ thể hiện khả năng sinh lợi:



## Biểu đồ thể hiện khả năng thanh toán:



### 3. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2009

Tài sản	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Chênh lệch
<b>A- TÀI SẢN</b>			
I. Tài sản ngắn hạn	1.159.727.087.062	758.853.274.358	400.873.812.704
- Tiền và các khoản tương đương tiền	369.037.642.295	361.909.341.321	7.128.300.974
- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	170.309.000.000	77.637.652.101	92.671.347.899
- Các khoản phải thu ngắn hạn	307.943.749.557	154.408.369.504	153.535.380.053
- Hàng tồn kho	267.786.174.908	149.511.515.404	118.274.659.504
- Tài sản ngắn hạn khác	44.650.520.302	15.386.396.028	29.264.124.274
II. Tài sản dài hạn	612.212.413.745	397.225.441.828	214.986.971.917
- Tài sản cố định	157.009.126.003	65.121.986.008	91.887.139.995
- Bất động sản đầu tư	64.662.555.400	64.662.555.400	0
- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	325.460.561.308	254.020.747.899	71.439.813.409
- Tài sản dài hạn khác	65.080.171.034	13.420.152.521	51.660.018.513
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>1.771.939.500.807</b>	<b>1.156.078.716.186</b>	<b>615.789.284.621</b>
<b>B-NGUỒN VỐN</b>			
I. Nợ phải trả	674.244.282.855	259.995.310.846	414.248.972.009
- Nợ ngắn hạn	671.288.129.274	259.948.521.182	411.339.608.092
- Nợ dài hạn	2.956.153.581	46.789.664	2.909.363.917
II. Vốn chủ sở hữu	1.097.695.217.952	896.083.405.340	201.611.812.612
- Vốn chủ sở hữu	1.101.159.427.448	881.402.285.399	219.757.142.049
- Nguồn kinh phí và quỹ khác	-3.464.209.496	14.681.119.941	-18.145.329.437
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>1.771.939.500.807</b>	<b>1.156.078.716.186</b>	<b>615.860.784.621</b>

### 4. 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 khấu hao TSCĐ. Thời gian khấu hao áp dụng tại Công ty.

- Nhà xưởng vật kiến trúc : 6 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

## **5. Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2009, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

## **6. Các khoản phải nộp theo luật định**

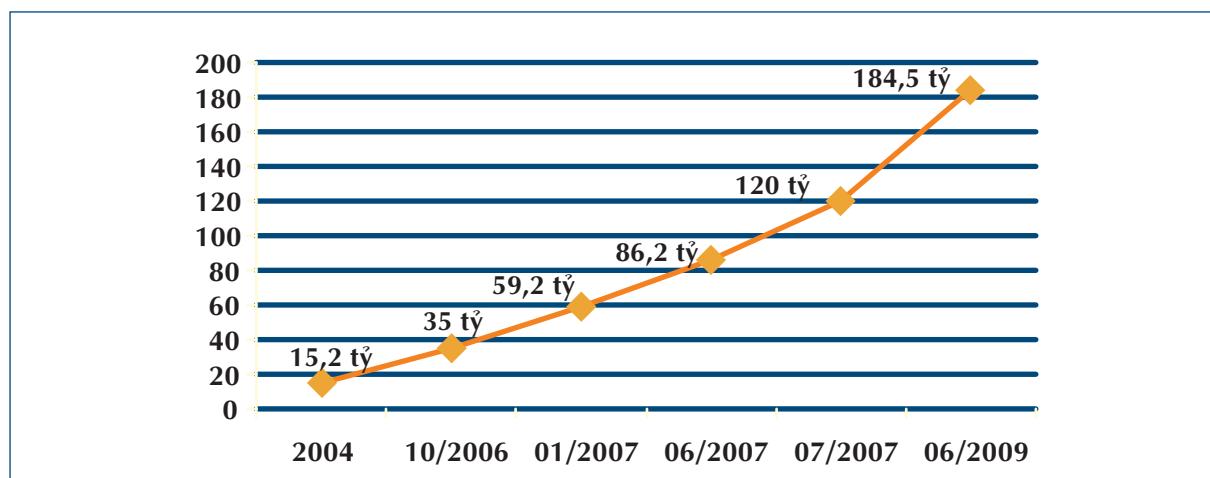
Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo qui định của nhà nước.

Coteccons 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 (2007- 2009)

## **7. Những thay đổi về vốn.**

Sau khi hoàn tất các thủ tục theo qui định của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, Coteccons được Sở Kế hoạch đầu tư Tp. HCM cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế thay đổi lần 8, số 0303443233, ngày 07/09/2009 với vốn điều lệ là 184.500.000.000 đồng.

**Biểu đồ vốn điều lệ tăng trưởng qua các năm:**



## **8. Tổng số cổ phiếu theo từng loại**

Tổng số cổ phiếu của Công ty đến thời điểm ngày 31/12/2009 là 18.450.000 cổ phiếu phổ thông.

TT	Loại cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Hạn chế chuyển nhượng	450.000	2,44%
	CBNV theo chương trình lựa chọn	450.000	2,44%
2	Tự do chuyển nhượng	18.000.000	97,56%
	Tổng cộng:	18.450.000	100%

- Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại: không có

Tổng số lượng 18.450.000 cổ phiếu của Coteccons hiện nay đã được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Tp. HCM với mã chứng khoán là CTD. Cổ phiếu của Coteccons đã thu hút được sự chú ý của các Nhà Đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài ngay từ khi lên sàn.

### **Biểu đồ khối lượng giao dịch và giá cổ phiếu coteccons kể từ khi giao dịch**



### **9. Cổ tức**

Cổ tức năm 2009 đã được tạm ứng 10%, tương đương 18 tỷ đồng, với kết quả kinh doanh khả quan, tỷ lệ cổ tức của năm 2009 còn lại đang chờ ý kiến quyết định của Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức vào ngày 15/04/2010.

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

Bất chấp ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu và suy thoái kinh tế vào những tháng đầu năm 2009, nhưng với sự nỗ lực của Ban điều hành cùng toàn thể CBNV Công ty, tình hình sản xuất kinh doanh của Coteccons trong năm qua vẫn đạt tốc độ tăng trưởng cao. Đây là sự nỗ lực vượt bậc của Ban Điều hành cùng tập thể CBNV Công ty Coteccons:

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

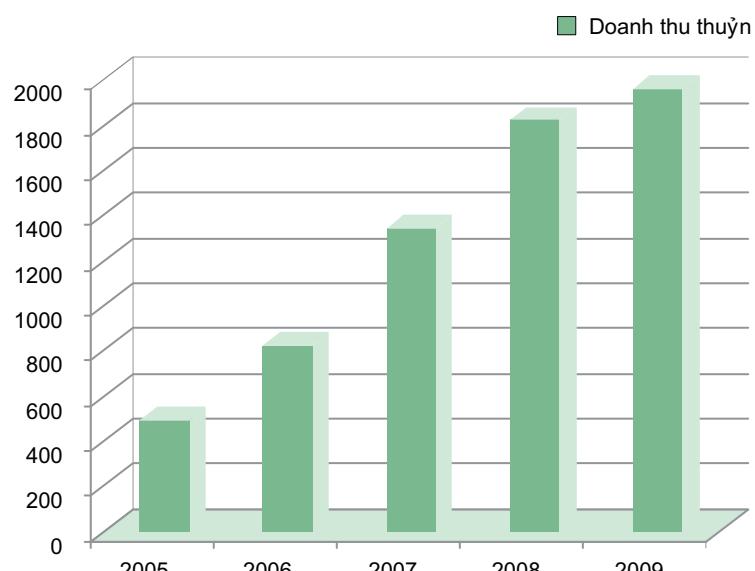
Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện qua các năm				
		2005	2006	2007	2008	2009
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	494,0	823,9	1.344,6	1.823,2	1.962,3
Nộp ngân sách	Tỷ đồng	20,0	42,4	58,4	112,2	118,7
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	27,2	55,6	143,2	167,4	265,2
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	27,2	55,6	125,3	144,2	228,1
Vốn chủ sở hữu (thời điểm 31/12)	Tỷ đồng	39,6	95,0	799,1	896,1	1.097,7
Khấu hao TSCĐ	Tỷ đồng	2,2	3,4	5,3	9,9	15,0
Cổ tức bằng tiền mặt	%	24%	24%	18%	24%	10%
Tổng số CBNV						
- Lao động trong nước	Người	1.680	2.800	4.865	6.596	7.100
- Lao động nước ngoài.		1	1	2	2	2
Thu nhập bình quân người lao động	Triệu đồng	3,0	3,3	3,5	3,9	4,1

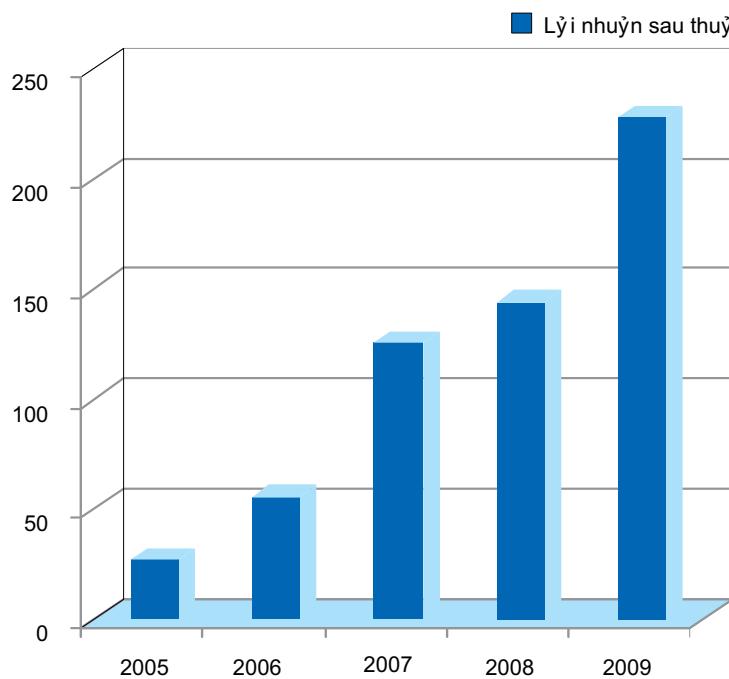
- Cổ tức: Năm 2009 công ty chỉ mới tạm ứng cổ tức đợt 1 bằng tiền mặt 10%

- Lao động trong nước, bao gồm :

- + CBNV làm việc trực tiếp tại Công ty
- + Công nhân thời vụ, ATV làm việc tại công trường.

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





## 2. Danh sách một số công trình tiêu biểu công ty đã ký kết trong năm 2009

TT		Trị giá (tỷ đồng)	Chủ Đầu tư
1	Khu căn hộ cao cấp Kenton – Quận 7	474	C.ty TNHH SXTM Tài nguyên
2		206	C.ty TNHH Hoàn Cầu
3		148	C.ty ĐTXD và PTHT Nam Việt Á
4	Cao ốc Nha Trang Plaza – Nha Trang	237	C.ty Cổ phần Hải Vân Nam
5		355	C.ty TNHH SXTMDV Hùng Thanh
6		349	C.ty LD Phú Mỹ Hưng
7		450	C.ty CP Dịch vụ HH Sài goon
8		341	Cty TNHH DL Biển Vinacapital Đà Nẵng
9	Marble Mountain Beach Resort (gói thầu A, B)	1.144	C.ty CP Khu DL Biển Ngũ Hành Sơn

Ngoài ra, trong năm Công ty cũng ký kết hợp đồng chiến lược với Công ty Cổ phần bất động sản Bình Thiên An làm tổng thầu thi công Công trình Diamond Island tại, Quận 2. Công trình bao gồm nhiều tòa tháp, thiết kế xây dựng theo tiêu chuẩn 6 sao, thuộc đẳng cấp hàng đầu thế giới. Giá trị hợp đồng của Công trình sẽ được xác định ở mỗi gói thầu theo thời gian.



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

#### 1. Cơ cấu tổ chức

Không ngừng cải tiến bộ máy tổ chức, hướng tới mô hình hoạt động theo khối, bên cạnh các Khối xây lắp hiện hữu, năm qua Công ty đã thành lập thêm Khối kỹ thuật và Khối M&E bao gồm các bộ phận chuyên môn như:

- **Khối Kỹ thuật:** Phòng Tư vấn đấu thầu- Phòng Tư vấn và Quản lý thi công kết cấu - Phòng Tư vấn và Quản lý Thi công Hoàn thiện
- **Khối M&E:** Phòng Đầu thầu và Thiết kế M&E - Phòng QL và Thi công M&E.

Việc phân chia nhiệm vụ cụ thể cho các phòng trong cùng Khối nhằm quản lý và thi công công trình thật tốt từ công tác đấu thầu, thiết kế ban đầu, xử lý nhanh các vấn đề về kỹ thuật trong quá trình thi công đến giám sát công tác hoàn thiện để có sản phẩm là những công trình đạt tiêu chuẩn chất lượng cao. Giám đốc khối chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về việc quản lý và điều hành các bộ phận trong Khối.

- **Đối với Khối Xây lắp:** hiện nay công ty có 6 khối XL, các Giám đốc khối được giao chỉ tiêu xây dựng kế hoạch doanh thu hàng năm. Trực tiếp chỉ đạo điều hành thi công công trình, tìm kiếm nguồn công việc đảm bảo hoàn thành kế hoạch chung của Công ty. Điều này tạo sự chủ động trong công việc cho các Giám đốc khối.
- Ngoài ra Công ty có đầy đủ các phòng/ban để thực hiện các nhiệm vụ như : Phòng TCKT, Tổ chức Nhân sự, Phòng HCQT, Ban ATLĐ, Ban ISO và Pháp chế.

#### 2. Công tác Quản lý Vật Tư thiết bị :

Việc đầu tư, quản lý máy móc thiết bị công cụ dụng cụ phục vụ thi công luôn được công ty quan tâm đúng mức nhằm đảm bảo cung cấp kịp thời nhu cầu trang thiết bị của các công trường. Phòng Vật tư thiết bị hoạt động ngày càng chuyên nghiệp hơn, toàn bộ máy móc, thiết bị của Công ty được bảo dưỡng, bảo trì tốt và điều phối bài bản làm tăng hiệu quả sử dụng cũng như tiết kiệm chi phí sử dụng và đầu tư.

#### Danh mục một số máy móc thiết bị, công cụ dụng cụ/nhà xưởng có giá trị lớn đầu tư trong năm 2009.

TT	Diễn giải	Số lượng	Tổng giá trị (đồng)
1			4.469.477.592
2			11.816.795.270
3	Cẩu tháp Potain MC175B-P16A HU152m	4	20.128.035.312
4	Cẩu tháp Potain MCI85A-P12C	1	2.469.702.581
5	Cẩu tháp JTL3013L4, HUH 60m	1	1.497.991.240
6		6	4.346.930.454
7		4	9.525.547.776
8	Giàn giáo,hệ Shoring,sàn thao tác...		73.590.105.008

### **3. Công tác Quản lý chất lượng:**

Hệ thống quản lý chất lượng được triển khai đồng bộ từ văn phòng đến công trường và Ban ISO có nhiệm vụ theo dõi, kiểm tra hàng tuần về việc tuân thủ qui trình kiểm soát chất lượng và quản lý hồ sơ.

Tháng 11/2009 Công ty đã tiến hành đánh giá lại và tiếp tục nhận chứng chỉ quản lý chất lượng ISO 9001-2000 của tổ chức QMS (Úc)

### **4. Công tác An toàn lao động**

Không ngừng củng cố bộ máy tổ chức. Định kỳ tổ chức huấn luyện an toàn lao động cho 100% lực lượng lao động làm việc trực tiếp trên công trường.

Trang bị đầy đủ các phương tiện, thiết bị phòng cháy và chữa cháy trên công trường. Xây dựng hệ thống quản lý, nội qui, qui trình làm việc an toàn đối với từng công việc, loại máy móc, thiết bị. Phân công trách nhiệm đối với từng chức danh giám sát công tác an toàn và vệ sinh lao động nhằm không để xảy ra sự cố ATLD trên công trường.

### **5. Các Biện pháp kiểm soát**

- Tất cả các hợp đồng kinh tế được bộ phận pháp lý của Công ty kiểm tra và kiểm soát chặt chẽ. Đối với hợp đồng thi công đặc biệt chú ý đến điều khoản thanh toán và điều chỉnh giá, để trường hợp có biến động về thị trường VLXD sẽ không ảnh hưởng đến chi phí đầu vào, nhằm mục đích an toàn tối ưu cho kế hoạch lợi nhuận của Công ty.
- Kế hoạch sản xuất kinh doanh được đánh giá định kỳ để có hướng điều chỉnh kịp thời.
- Các buổi họp giao ban hàng tuần, Giám đốc khối và chỉ huy trưởng phải báo cáo tình hình triển khai công việc thi công để kịp thời xử lý những vấn đề về chất lượng và chậm tiến độ.
- Bộ phận Đầu tư thường xuyên theo dõi, kiểm tra đánh giá hiệu quả kinh tế các dự án bất động sản công ty đã liên kết đầu tư nhằm đảm bảo an toàn đồng vốn.
- Ban đánh giá hệ thống quản lý Công ty có nhiệm vụ kiểm tra, đánh giá hệ thống quản lý điều hành, cơ cấu tổ chức của các Khối, Phòng/ban trong Công ty nhằm khắc phục và cải tiến những điểm chưa hợp lý.
- Công tác quản lý của các bộ phận được hỗ trợ bằng các qui chế qui định cụ thể và thủ tục báo cáo rõ ràng.

## **IV. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI.**

Căn cứ vào kế hoạch SXKD đã được Hội đồng Quản trị hoạch định, để đạt được mục tiêu đề ra, Ban Điều hành đã có những chiến lược cụ thể cho năm 2010 và những năm kế tiếp như sau:

### **1. Về hoạt động xây lắp:**

- Dựa trên ưu thế về nguồn tài chính ổn định, Coteccons sẽ tập trung mạnh và đột phá vào việc đầu tư và cải tiến trang thiết bị, công nghệ thi công xây dựng hiện có cho ngang bằng trình độ với các doanh nghiệp cùng ngành nghề trong khu vực và thế giới nhằm tiết kiệm chi phí, tăng năng suất lao động, rút ngắn tiến độ và nâng cao chất lượng thi công.
- Phát triển và hoàn thiện lĩnh vực thi công Cơ – Điện – lạnh, kết hợp cả hai mô hình: một là trực tiếp thi công, hai là quản lý các nhà thầu phụ chỉ định để tiến tới đẩy mạnh mô hình làm tổng thầu toàn bộ công trình.
- Hướng tới mục tiêu ngày càng chuyên môn hóa sâu hơn nữa trong lĩnh vực thi công xây lắp cho cả Cán bộ quản lý và lực lượng công nhân có tay nghề, Công ty sẽ tiếp tục hợp tác, liên kết đào tạo với các trường

Đại học, trường dạy nghề 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 công nhân lành nghề.

- Cử cán bộ tham quan, học hỏi kinh nghiệm thi công và sử dụng công nghệ mới của các nước tiên tiến để áp dụng thi công các công trình cao tầng
- Phát triển mô hình thi công tự quản, nhằm kiểm soát tốt chất lượng và tiến độ, tiết kiệm được chi phí mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn.
- Mở rộng thêm hệ thống các nhà cung cấp/ Thầu phụ tạo thế chủ động trong việc cung cấp các loại vật tư chủ yếu với giá cạnh tranh, chất lượng và dịch vụ tốt.
- Duy trì mối quan hệ mật thiết với các khách hàng truyền thống, tìm kiếm, thiết lập mối quan hệ với các khách hàng mới, nhất là khách hàng có tính chuyên nghiệp, đòi hỏi công trình có chất lượng cao nằm trong nhóm phân khúc thị trường truyền thống của Công ty.
- Tăng cường công tác kiểm soát ATLD và vệ sinh công nghiệp tại các công trường, công tác an toàn lao động phải được đặt lên hàng đầu.

**Tất cả các biện pháp trên nhằm giữ vững và nâng cao năng lực cạnh tranh của Thương hiệu Coteccons trên thương trường.**

## 2. Đầu tư kinh doanh bất động sản

Nhanh chóng hoàn thành công trình Coteccons Office, tại số 232 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh với tổng diện tích mặt bằng khoảng 1.500m<sup>2</sup>. dự án bao gồm 2 tầng hầm, 01 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 và tầng 1 đến tầng 12 là diện tích văn phòng. Dự kiến Coteccons sẽ sử dụng từ 2-3 tầng làm trụ sở hoạt động, số còn lại được sử dụng cho thuê.

Đối với các dự án đã hợp tác đầu tư: tiến hành đánh giá sàng lọc lại, nếu xét thấy dự án có tiềm năng, sẽ đẩy nhanh tiến độ thực hiện và cân nhắc thu hồi vốn các dự án có tính khả thi không cao.

Hiện nay có một số dự án được Nhà Đầu tư bên ngoài đề nghị chuyển nhượng như:

- Căn hộ cao cấp Botanic Quận 7. Tp. HCM
- Sài gòn Airport Plaza tại Quận Tân Bình.....

Trường hợp thương lượng giá cả hợp lý, tính toán có lãi, các Bên đầu tư sẽ thống nhất chuyển nhượng dự án để thu hồi vốn.

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

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

Trên đây là báo cáo của Ban điều hành, chúng tôi cam kết sẽ làm việc với tinh thần và trách nhiệm cao nhất để hoàn thành xuất sắc chỉ tiêu kế hoạch năm 2010 .

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2010

**Tổng Giám đốc**



Nguyễn Bá Dương

## CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN



1. Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp của Tổ chức, Công ty: Không có
2. Công ty có trên 50% vốn cổ phần/vốn góp do Tổ chức, Công ty nắm giữ: Không có
3. Tình hình đầu tư vào các Công ty có liên quan

Thời gian vừa qua do ảnh hưởng của sự suy thoái kinh tế, thị trường bất động sản bị đóng băng trong thời gian dài, nên các dự án đầu tư chưa mang lại doanh thu, lợi nhuận cho Công ty. Danh sách các Công ty có liên quan:

**a. 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, Quận 1. Tp. HC.
- Vốn điều lệ: 27,9 tỷ đồng. Coteccons sở hữu 26,13% vốn Cổ phần.

**b. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia.**

- Địa chỉ : 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận. Tp. HCM.
- Vốn điều lệ đăng ký 100 tỷ đồng, Coteccons sở hữu 20,16% vốn cổ phần

**c. Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Gia An.**

- Địa chỉ : 71 Nguyễn Thị Thập, Phường Bình Thuận, Quận 7. Tp. HCM
- Vốn điều lệ: 28 tỷ đồng, Coteccons sở hữu 39% vốn cổ phần.

**d. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển An Phố Đông.**

- Địa chỉ: 4/4 Nguyễn Bính Khiêm, Phường DaKao, Quận 1. Tp. HCM.
- Vốn điều lệ: 68 tỷ đồng, Coteccons sở hữu 25% 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.
- Vốn điều lệ : 38 tỷ đồng, Coteccons góp 30% 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.
- Vốn điều lệ : 268 tỷ đồng, Coteccons sở hữu 37% vốn cổ phần.

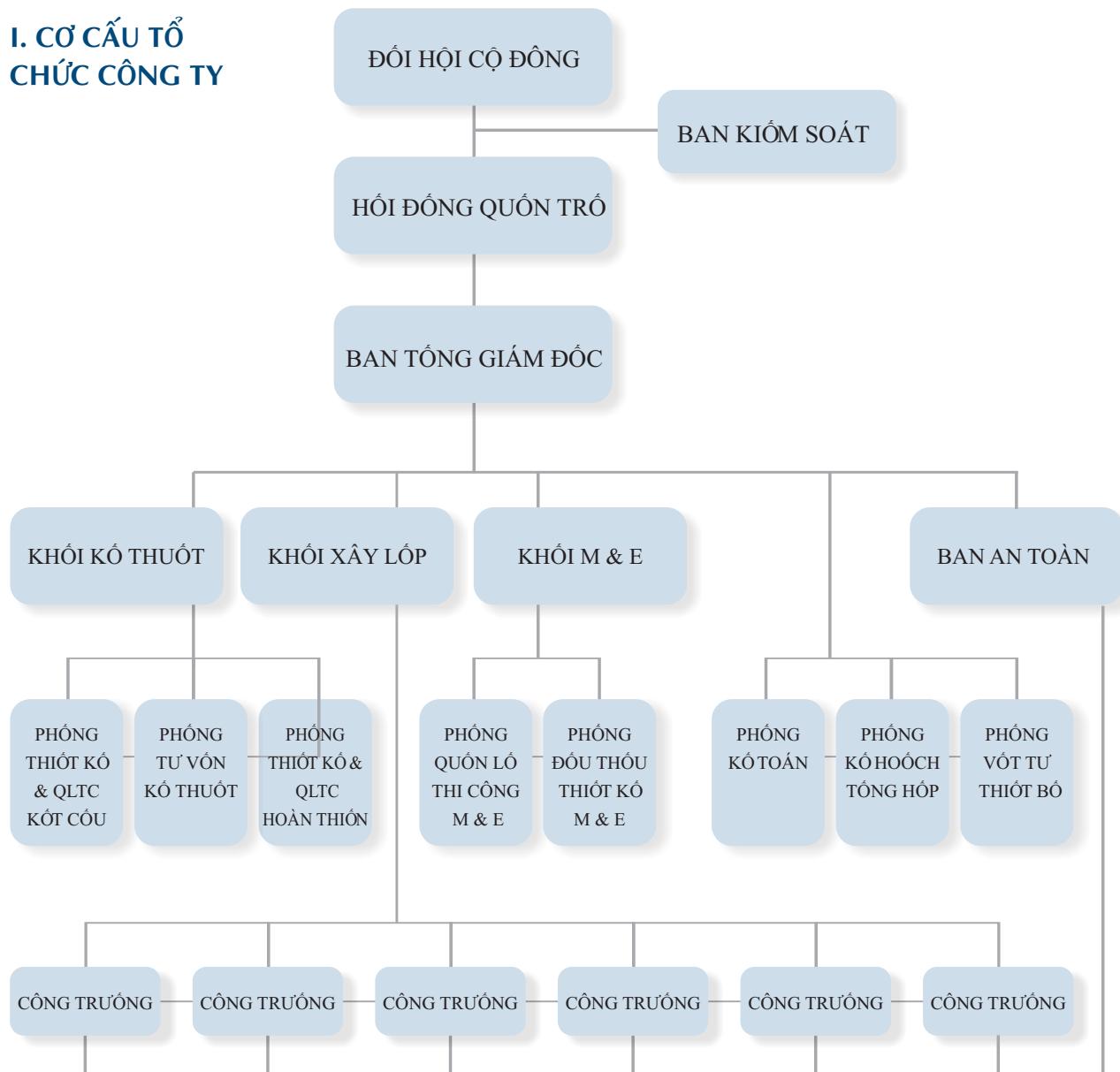
**g. Công ty cổ phần thương mại Quảng trọng.**

- Địa chỉ : 14h1 Ngô Đức Kế, Phường 7, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ : 100 tỷ đồng, Coteccons mua lại 50% vốn cổ phần (đã thanh toán 18 tỷ đồng).



## TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### I. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY



## **II. TÓM TẮT LÝ LỊCH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

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

Là cổ đông sáng lập của Công ty Coteccons từ năm 2004.

Sinh ngày 22/04/1959, Tốt nghiệp khoa kiến trúc trường Đại học Xây dựng Kiew vào năm 1984. Mong muốn được nhìn thấy những công trình nhà cao tầng do chính Công ty xây dựng trong nước làm thầu chính đã thôi thúc ông học hỏi và cải tiến không ngừng.

Trở về nước ông đã làm việc tại các công ty xây dựng và giữ qua các chức vụ: Giám đốc Xí nghiệp, Phó Giám đốc Công ty XD Công nghiệp nhẹ số 2 và Phó Giám đốc Công ty Kỹ thuật xây dựng và VLXD....

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

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

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

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

Với bề dày kinh nghiệm trong công tác quản lý - kỹ thuật cùng với khả năng thiết lập quan hệ khách hàng. Ông được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty vào tháng 5/2007. Hiện nay ông kiêm Giám đốc KXL 1, hàng năm tìm kiếm và thực hiện khối lượng doanh thu của Công ty trên 500 tỷ đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

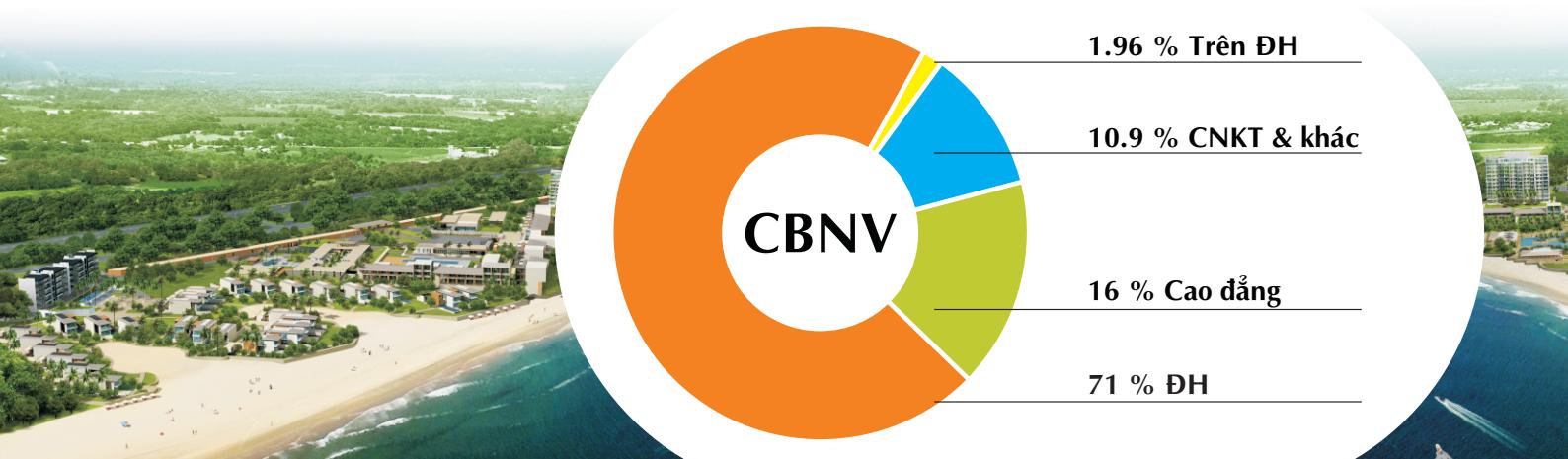
### III. SỐ LƯỢNG CBNV VÀ CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

#### 1. Số lượng CBNV:

Số lượng CBNV làm việc trực tiếp cho Công ty tính đến ngày 31/12/2009 là :358 người. Theo cơ cấu như sau:

Trình độ	Số lượng (người)	Tỷ lệ %
Trên Đại học	7	1,96%
Đại học	254	71%
Cao đẳng, Trung cấp	58	16%
Công nhân kỹ thuật và khác	39	10,9%
<b>Tổng cộng:</b>	<b>358</b>	

( Số lượng CBNV trên không bao gồm lực lượng ATV, Đội thi công và công nhân lao động thời vụ làm việc trên công trường ).



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

### **2.1 Tuyển dụng:**

- “Con người là chìa khóa của sự thành công” Coteccons luôn quan tâm xây dựng đội ngũ Cán bộ quản lý và nhân viên chuyên nghiệp để đưa Coteccons phát triển ngày càng vững mạnh.
- Xây dựng qui chế tuyển dụng phù hợp với yêu cầu công việc và văn hóa của Coteccons. Mặc dù tình trạng thiếu hụt nguồn nhân lực diễn ra trong năm qua do Công ty đồng loạt triển khai nhiều dự án, nhưng tất cả các nhân viên được tuyển dụng vào làm việc tại Coteccons đều hội đủ tiêu chí về trình độ, khả năng ngoại ngữ và văn hóa của Công ty.
- Để bổ sung nguồn lực trong thời gian tới, Công ty đã liên kết với các trường ĐH Bách khoa, ĐH Kiến trúc trao học bổng cho các sinh viên nghèo hiếu học, tạo điều kiện cho các sinh viên này được tìm hiểu và thực tập tại Công ty.

### **2.2 Đào tạo:**

- Chú trọng đến việc truyền đạt kinh nghiệm thực tế “người đi trước phải hướng dẫn cho người đi sau” Công ty thường xuyên tổ chức các buổi hội thảo, buổi nói chuyện chuyên ngành cho CBNV làm việc tại ban chỉ huy công trường để nhằm thống nhất trong triển khai công việc giữa CBNV cũ và mới.
- Ngoài ra Công ty còn cử CB tham dự các lớp học chuyên ngành để đáp ứng nhu cầu công việc. Tổ chức cho các Cán bộ quản lý, Kỹ sư, Kiến trúc sư tham quan các công trình xây dựng, sử dụng vật liệu và công nghệ thi công tiên tiến của nước ngoài như: Trung Quốc, Hàn Quốc, Hồng Kong, Singapore.

### **2.3 Lương thưởng phúc lợi và khác:**

- Công ty xây dựng quy chế lương theo năng lực, định kỳ xem xét đánh giá việc thực hiện công việc của mỗi cá nhân để có điều chỉnh hợp lý. Thuởng cho CBNV vào các dịp Lễ, Tết hoặc thưởng hoàn thành xuất sắc công việc..... mức thưởng thỏa đáng với thành tích của mỗi cá nhân để tạo động lực phát huy tính sáng tạo của mỗi cá nhân.
- Hiện nay Coteccons hoạt động trên cả 3 miền Nam – Trung – Bắc và thường xuyên điều động nhân sự làm việc giữa các khu vực để học hỏi kinh nghiệm lẫn nhau. Công ty có chế độ hỗ trợ phương tiện đi lại tốt nhất, phụ cấp công tác theo từng khu vực.... tạo tâm lý thoải mái và an tâm cho CBNV công tác xa nhà.
- Ngoài ra CBNV làm việc tại Công ty trên 01 năm được hỗ trợ trang bị máy tính xách tay để thuận tiện trong công việc.
- Chế độ BHXH và BHYT được Công ty thực hiện đầy đủ 100% cho người lao động.
- Công đoàn Công ty được giao nhiệm vụ chăm lo đến đời sống vật chất tinh thần cho CBNV như : khám sức khỏe định kỳ, tổ chức du lịch hàng năm, phát động phong trào thể thao văn nghệ nhằm tạo sự đoàn kết trong toàn thể CBNV.

## **3. Thay đổi thành viên Ban Tổng giám đốc.**

Nhằm tăng cường nhân sự cho Ban điều hành đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty, năm qua Hội đồng quản trị đã bổ nhiệm 02 nhân sự sau:

- **Ông Trần Quang Tuấn:** Giám đốc KXL 2, giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách công tác quản lý và đầu tư thiết bị, công tác đối ngoại liên quan đến lĩnh vực tài chính và là người đại diện công bố thông tin của Công ty.
- **Ông Trần Văn Chính:** Giám đốc KXL3, giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc, đại diện Công ty tại Khu vực phía Bắc.

#### **IV. TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG.**

Những hoạt động từ thiện luôn được Ban Lãnh đạo Công ty Coteccons và CBNV hưởng ứng tích cực, xem đây là một phần trách nhiệm của Công ty đối Xã hội, nhằm xoa dịu, chia sẻ phần nào với hoàn cảnh không may mắn góp phần làm cho cộng đồng ngày càng tốt đẹp hơn. Năm qua Công ty đã thực hiện những hoạt động từ thiện thiết thực sau:

- Tài trợ học bổng cho học sinh nghèo, Quận Bình Thạnh 5.000.000 đồng/ mỗi suất .
- Nhằm khuyến khích tinh thần học tập cho các sinh viên có hoàn cảnh khó khăn, đạt thành tích tốt trong học tập, tháng 11/2009 Công ty đã tài trợ 40 suất học bổng cho sinh viên Trường Đại học kiến trúc và Trường Đại học Bách khoa Thành phố HCM, với tổng số tiền 120.000.000 đồng.
- Ngày 4/12/2009, tại Văn phòng Mặt trận Tổ quốc Tỉnh Phú Yên, đại diện Công ty Coteccons đã trao 100.000.000 đồng ủng hộ chương trình “ Ngăn dòng bỏ học ” để tiếp sức cho các em học sinh vùng lũ vượt qua khó khăn tiếp tục đến trường.
- Với mong muốn chia sẻ những tổn thất nặng nề về người và của do cơn bão số 9 gây ra, Tập thể CBNV Coteccons đã tự nguyện đóng góp từ 1-2 ngày lương ủng hộ đồng bào Miền Trung và Tây nguyên với số tiền 150.000.000 đồng.
- Tiếp nối các chương trình từ thiện, cũng trong năm qua Coteccons kết hợp tổ chức Habitat xây dựng nhà tình thương tại Tỉnh Kiên Giang với số tiền 27.000.000 đồng.

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





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

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

### 1. Hoạt động của Hội Đồng quản trị

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

- Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2009.
- Phê duyệt phương án đầu tư xây dựng dự án Cao ốc Văn phòng Coteccons .
- Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo tinh thần Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2009.
- Thông qua tiêu chuẩn xét chọn bán cổ phiếu cho CBNV Công ty và nguyên tắc xử lý cổ phiếu lẻ trong đợt phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu và số cổ phiếu người lao động từ chối mua.
- Thống nhất khoảng thời gian niêm yết chính thức cổ phiếu và giá tham chiếu cổ phiếu khi niêm yết.
- Chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính cho Công ty.

### 2. Hoạt động của Ban kiểm soát

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

Trong năm qua Ban kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ để đánh giá về tình hình hoạt động SXKD của Công ty, kiểm tra các báo cáo tài chính, đánh giá tính hợp lý các số liệu và giám sát theo dõi kiểm tra tính tuân thủ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2009 phù hợp với điều lệ Tổ chức hoạt động của Công ty và qui định của Pháp luật

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

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

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

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

### 4. Thủ lao của HĐQT và BKS.

Thủ lao cho HĐQT và Ban kiểm soát năm 2009 như sau:

- Chủ tịch HĐQT: 12.000.000 đồng/tháng
- Các thành viên HĐQT: 7.000.000 đồng/tháng.
- Trưởng ban Kiểm soát: 3.000.000 đồng/tháng,
- Các thành viên Ban kiểm soát 2.000.000 đồng/tháng
- Thư ký HĐQT: 500.000 đồng/tháng.

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

TT	Họ và Tên	Chức vụ	cổ phần sở hữu thời điểm 31/12/08	Cổ phần sở hữu thời điểm 31/12/09	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>						
1	Ô. Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc	700.000	1.058.800	5,74%	Mua CP phát hành thêm và nhận cổ phiếu thưởng
2	Ô. Trần Quang Quân	Thành viên HĐQT - P.Tổng Giám đốc	200.000	306.500	1,67%	Mua CP phát hành thêm và nhận cổ phiếu thưởng.
3	Ô. Trần Văn Chính	P. Tổng Giám đốc	0	6.000	0,03%	Mua CP phát hành thêm
4	Ô. Nguyễn Sỹ Công	Thành viên HĐQT	250.000	375.000	2,03%	Nhận cổ phiếu thưởng
5	Ô. Phan Huy Vĩnh	Thành viên HĐQT	250.000	381.500	2,07%	Mua CP phát hành thêm và nhận cổ phiếu thưởng
6	B. Hà Tiểu Anh	Thành viên HĐQT	135.000	209.000	1,13%	Mua CP phát hành thêm và nhận cổ phiếu thưởng
7	Ô. Lê Huy Phương	Thành viên HĐQT		0	0	
<b>Ban Kiểm soát</b>						
1	Ô. Trần Quang Tuấn	Trưởng BKS	98.000	187.200	1,01%	Mua CP phát hành thêm, nhận cổ phiếu thưởng và mua thêm 34.500 Cp
2	Ô. Lê Miên Thúy	Thành viên BKS	50.000	80.700	0,44%	Mua CP phát hành thêm và nhận cổ phiếu thưởng.
3	B. Huỳnh Hồng Mai	Thành viên BKS	60.040	90.060	0,49%	Nhận cổ phiếu thưởng theo NQĐHĐCĐ

(Việc phát hành thêm cổ phiếu và chia cổ phiếu thưởng được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên tổ chức tháng 4/2009)

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

Ông Trần Quang Tuấn – Trưởng Ban kiểm soát năm 2009 đã mua cổ phần như sau:

- Tháng 7/2009 mua 29.500 Cp tương đương 295.000.000 đồng
- Tháng 8/2009 mua 5.000 Cp tương đương 50.000.000 đồng

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

#### 1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần thời điểm 18/11/2009 (chốt danh sách lưu ký chứng khoán) như sau:

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	CP sở hữu	Tỉ lệ (%)
1	Tổng Công ty VLXD số 1 – Fico	111A Pasteur, P. Bến Nghé. Quận 1. Tp. HCM	1.266.000	6,86%
2	Ông Nguyễn Bá Dương	68A Hoàng Hoa Thám, Bình Thạnh, Tp. HCM	1.058.800	5,74%
3	Việt Nam Property Fund Ltd	1901 Mê Linh Point, số 2 Ngô Đức Kế. Quận 1. Tp. HCM	1.089.090	5,9 %
4	Việt Nam Dragon Fund Ltd	1901 Mê Linh Point, Số 2 Ngô Đức Kế, Quận 1. Tp. HCM.	1.050.000	5,69%
5	Indochina Holdings Group., Ltd	Tầng 10 Capital Place, 6 Thái Văn Lung, Q. 1, Tp. HCM	1.800.000	9,76%



## 2. Cổ đông theo tư cách cổ đông

TT	Cơ cấu Cổ đông	Số CP sở hữu	Tỉ lệ ( % )
1	Hội đồng quản trị/ Ban Tổng Giám đốc	2.330.800	12,63%
	Ban kiểm soát	357.960	1,94%
	Cổ đông Nhà nước	1.266.000	6,86%
	Cổ đông khác	14.495.240	78,57%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>18.450.000</b>	<b>100%</b>

2	<b>Cổ đông tổ chức</b>		
	+ Tổ chức trong nước	3.175.635	17,22%
	+ Tổ chức nước ngoài	4.948.380	26,82%
	<b>Cổ đông cá nhân</b>		
	+ Cá nhân trong nước	10.193.445	55,25%
	+ Cá nhân nước ngoài	132.540	0,72%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>18.450.000</b>	<b>100%</b>

3	Cổ đông CBNV trong Công ty	6.273.595	34,01%
	Cổ đông bên ngoài Công ty	12.176.405	65,99 %
	<b>Tổng cộng</b>	<b>18.450.000</b>	<b>100%</b>

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CP XÂY DỰNG COTEC (COTECCONS) NĂM 2009



Kính thưa Quý cổ đông !

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Điều 37 Điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec – Coteccons.
- Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán năm tài chính 2009 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm tra và xác nhận.

Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông về tình hình hoạt động và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2009 của Công ty như sau:

## A. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BKS:

### I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH:

- Năm tài chính 2009 là năm thứ 3 thực hiện nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh của HĐQT nhiệm kỳ 2007-2012. Năm 2009 là một năm còn rất nhiều khó khăn do hệ lụy từ cuộc đại suy thoái kinh tế toàn cầu xảy ra từ năm 2008. Mặc dù vậy, lợi nhuận của công ty năm 2009 đã có một sự tăng trưởng vượt bậc so với các năm trước và cao hơn rất nhiều so với các công ty cùng ngành nghề. Qua đó, chúng ta thấy rằng HĐQT và Ban điều hành rất năng động, quyết đoán, đưa ra những quyết sách đúng đắn kịp thời trong công tác quản lý điều hành Công ty. Ngoài ra các công trình do Coteccons thi công trong thời gian qua luôn đảm bảo chất lượng, an toàn lao động, đạt tiến độ và mang lại hiệu quả cao.
- HĐQT và Ban điều hành hoạt động tuân thủ theo Điều lệ, không có biểu hiện nào vi phạm pháp luật và chế độ chính sách của Nhà Nước.
- Qua các cuộc họp của HĐQT, chúng tôi nhận thấy ý kiến của các thành viên HĐQT đều rất tích cực và hướng tới một mục đích chung là mang lại lợi ích lâu dài cho Công ty.
- Trong năm công ty đã bổ nhiệm 02 nhân sự trong ban điều hành sau :
  - o Ông Trần Văn Chính – Phó Tổng Giám đốc: Đại diện Công ty tại Khu vực Miền Bắc. Quản lý và điều hành các công trình của KXL 3 - thuộc Miền Bắc
  - o Ông Trần Quang Tuấn – Phó Tổng Giám đốc: quản lý điều hành các công trình khối XL 2, phụ trách công tác đầu tư trang thiết bị, công tác đối ngoại và là người được ủy quyền công bố thông tin của Công ty.
- Hoàn thiện các phòng ban nghiệp vụ. như hoàn thiện tổ chức lại Khối Kỹ thuật, Khối M&E
- Thực hiện nghị quyết đại hội đồng cổ đông, trong năm 2009 Hội đồng quản trị đã thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc niêm yết cổ phiếu công ty . Ngày 20/01/2010 đã trở thành một mốc quan trọng, một bước ngoặt trong quá trình phát triển của công ty, 18,45 triệu cổ phiếu của công ty đã được niêm yết trên sàn HOSE với mã chứng khoán CTD. Giá tham chiếu phiên giao dịch đầu tiên là 95.000 đ/ CP. Đến nay, cổ phiếu CTD luôn thu hút các nhà đầu tư, đặc biệt là các tổ chức đầu tư nước ngoài và điều này càng khẳng định vị thế của công ty ..

### II. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT :

Ban kiểm soát gồm 3 thành viên họp định kỳ hàng quý để bàn bạc, trao đổi các vấn đề về quản lý và hoạt động kinh doanh của Công ty và đưa ra các kiến nghị cho HĐQT.

## B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2009 :

### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH:

1. Doanh thu thực hiện : 1.962 tỷ đồng đạt 115,42 % kế hoạch  
 2. Lợi nhuận sau thuế : 228 tỷ đồng đạt 175% kế hoạch

**Đánh giá chung:** Doanh thu và lợi nhuận đạt được chủ yếu là từ hoạt động xây lắp. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty an toàn và hiệu quả.

### II. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ MUA SẮM MÁY MÓC THIẾT BỊ THI CÔNG

#### 1. Tình hình mua sắm TSCĐ và đầu tư trong năm :

- Tổng giá trị TSCĐ đầu tư trong năm : 67,7 tỷ đồng trong đó đầu tư máy móc thiết bị phục vụ thi công là **59 tỷ** đồng, xây dựng kho/nhà xưởng 4,4 tỷ đồng.
- Tổng giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công mua sắm trong năm 73,6 tỷ đồng bao gồm : Giàn giáo, hệ Shoring, sàn thao tác.

#### 2. Đầu tư vào các Công ty liên kết/ góp vốn dự án :

Tổng giá trị đầu tư góp vốn vào công ty liên kết đến thời điểm 31/12/2009 như sau :

STT	Tên công ty	Số tiền	Khoản mục
1	Cty CP ĐT & PT An Phố Đông	17.000.000.000	Đầu tư vào Cty Liên kết
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Gia An	11.620.000.000	Đầu tư vào Cty Liên kết
		30.472.000.000	Đầu tư dài hạn khác (Góp vốn dự án -hình thức cho vay)
3	Công ty CP Đầu tư XD Phú Hưng Gia	20.160.000.000	Đầu tư vào Cty Liên kết
		66.406.747.899	Đầu tư dài hạn khác(Góp vốn dự án)
4	Cty CP Thương Mại Quảng Trọng	18.000.000.000	Đầu tư vào Cty Liên kết
5	Cty CPĐT XD Triệu Hưng Gia	6.000.000.000	Đầu tư vào Cty Liên kết
6	Cty CP đầu tư XD Uy Nam (UNICONS)	4.860.000.000	Đầu tư vào Cty Liên kết
7	Cty CPĐT Việt Liên Á-Phú Hưng Gia	131.052.000.000	Đầu tư vào Cty Liên kết

### **III. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ :**

Trong năm công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo đúng tinh thần của Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên lần 5 -2009 và đúng trình tự quy định của Uỷ ban Chứng khoán nhà nước.

- Chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2:1, số cổ phiếu phát hành thêm 6.000.000 cổ phần tương đương 60 tỷ đồng mệnh giá. Thời điểm chốt danh sách cổ đông để chia cổ phiếu thưởng: 13/06/2009.
- Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty: số lượng cổ phiếu đã phát hành 450.000 CP tương đương 4,5 tỷ đồng mệnh giá, giá phát hành: 20.000đ/CP
  - o Vốn điều lệ công ty trước khi phát hành: 120 tỷ đồng.
  - o Vốn điều lệ công ty sau khi phát hành thêm : 184,5 tỷ đồng

### **IV. CÔNG TÁC TỔ CHỨC, QUẢN LÝ :**

- Các bộ phận, phòng ban trong công ty luôn được yêu cầu rà soát, cải tiến liên tục để bắt kịp tốc độ phát triển của công ty. Tổng Giám đốc đã ban hành các quyết định thành lập Ban xem xét đánh giá hệ thống công ty, Ban kiểm tra tài chính nội bộ công ty, Ban kiểm tra tài sản thiết bị công ty và thành lập Hội đồng đầu tư để xây dựng chiến lược dài hạn trong việc mua sắm trang thiết bị .Hoạt động của các Ban này đã giúp cho công ty có được hệ thống quản lý rất chặt chẽ và hiệu quả. Theo đánh giá của các nhà chuyên môn, Công ty Coteccons đã có bước phát triển bứt phá khá xa so với các nhà thầu khác trong nước và có nhiều lợi thế hướng đến cạnh tranh trực tiếp với các nhà thầu nước ngoài ở các công trình lớn.
- Công tác ATLD được Ban điều hành xác định là ưu tiên hàng đầu trong công tác thi công công trình . Việc đầu tư trang thiết bị phục vụ thi công cũng luôn được công ty quan tâm đúng mực. Cùng với quyết tâm của các Ban Chỉ Huy, công ty đã áp dụng thành công công nghệ thi công tiên tiến, giúp uy tín và năng lực cạnh tranh của công ty được nâng lên đáng kể.
- Công ty hiện có 02 chuyên gia nước ngoài là Ông Joe Brenane , Quốc tịch Mỹ và ông Brian, quốc tịch Australia. Công ty cũng thường xuyên cử các đoàn kỹ sư, kiến trúc sư ra nước ngoài tham quan, học hỏi để nâng cao vai trò quản lý.
- Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Công ty cũng rất chú trọng đến công tác chăm lo đời sống cho CBCNV Công ty bằng những hoạt động phong trào như tổ chức phong trào thể dục thể thao, tham quan du lịch trong và ngoài nước. Trong năm qua, Công ty cũng đã tham gia một số hoạt động xã hội như: ủng hộ cho đồng bào bị bão lụt, tài trợ học bổng cho sinh viên nghèo hiếu học, xây nhà cho người thuộc diện chính sách .....

### **C. TÌNH HÌNH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

1. Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCDĐ lần 5, trong năm 2009 công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại và chia cổ phiếu thưởng lấy từ nguồn lợi nhuận để lại như sau:
  - Trích lập quỹ dự phòng tài chính : 7.209.379.726 đồng
  - Trích lập quỹ đầu tư phát triển : 25.000.000.000 đồng
  - Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi : 7.215.670 đồng\*

(\*) Tổng số quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận 2008 là 21.628.139.178 đồng, năm 2008 Công ty đã tạm trích: 21.620.923.508 đồng, năm 2009 trích bổ sung: 7.215.670 đồng

Ngoài ra công ty đã thực hiện chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận để lại là : 60 tỷ đồng.

2. Theo kế hoạch SXKD năm 2009 đã được Đại hội cổ đông lần 5 thông qua, cổ tức chi trả cho cổ đông năm 2009 bằng tiền mặt là 20% . Trong năm Hội đồng quản trị đã quyết định tạm chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông là 10%.

#### D. TÌNH HÌNH VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2009

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	:	184.500.000.000 đồng
- Thặng dư vốn cổ phần	:	569.700.000.000 đồng
- Quỹ đầu tư phát triển	:	109.670.678.158 đồng
- Quỹ dự phòng tài chính	:	22.110.177.484 đồng
- Lợi nhuận chưa phân phối	:	214.514.126.821 đồng
- Chênh lệch tỷ giá	:	664.444.985 đồng
- Vốn chủ sở hữu	:	1.101.159.427.448 đồng

#### E. KIẾN NGHỊ :

Năm 2010, tình hình kinh tế Việt Nam và thế giới sẽ còn gập rât nhiều khó khăn , ngoài ra các công ty xây dựng Việt Nam còn chịu sự cạnh tranh từ các nhà thầu nước ngoài, do đó đòi hỏi Hội đồng quản trị và Ban điều hành cần phải cẩn nhắc, thận trọng và có các giải pháp hợp lý trong việc đề ra chiến lược sản xuất kinh doanh của Công ty. Riêng về phía Ban kiểm soát, chúng tôi có một số kiến nghị trình HĐQT và Ban điều hành :

1. HĐQT và Ban điều hành tiếp tục phát huy truyền thống và thương hiệu của COTECCONS, đưa ra định hướng chiến lược phát triển đúng đắn để đảm bảo Công ty luôn giữ vững vị trí số 1 trong ngành XD.
2. Trong các năm qua, công ty đã phát triển rất nhanh về qui mô và hiện nay các công trường của COTECCONS có mặt trên Toàn quốc. Do đó, đề nghị Ban điều hành chú trọng bổ sung, đào tạo đội ngũ nhân sự quản lý và linh hoạt đa dạng thêm mô hình đội thi công, về lâu dài đáp ứng được yêu cầu phát triển của công ty.
3. Như Hội đồng quản trị và Ban điều hành vẫn khẳng định con người là yếu tố quan trọng nhất mang lại sự thành công cho COTECCONS, do vậy đề nghị công ty nên xây dựng các chính sách hợp lý để đảm bảo giữ và thu hút thêm được nguồn nhân lực.
4. Ban kiểm soát đề nghị HĐQT thường xuyên đánh giá thị trường bất động sản theo định kỳ hàng tháng, hàng quý để có những quyết sách đúng đắn, kịp thời và an toàn cho các dự án đầu tư của công ty.

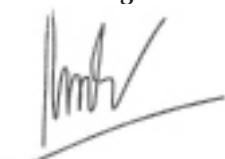
Trên đây là tình hình và số liệu đã được thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát . Kính trình Đại hội xem xét và thông qua.

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp./.

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2010

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



TRẦN QUANG TUẤN



OFFICE FOR LEASE CERE

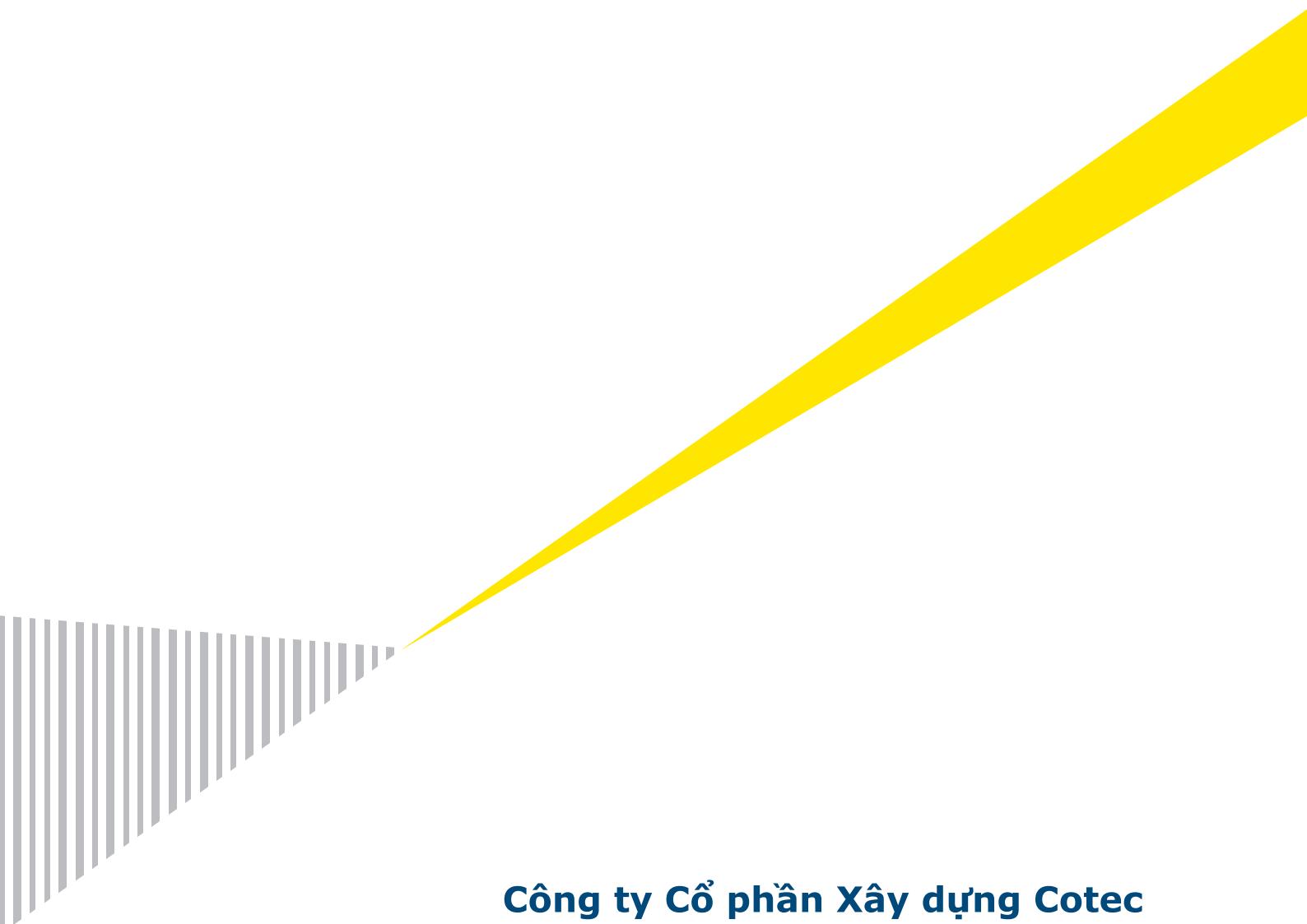
Hotline: 093 393 9399

NOW  
ZONE

Please contact:

0931 922 092

0931 922 092



## **Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị và  
Các báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
Ngày 31 tháng 12 năm 2009

 **ERNST & YOUNG**

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### CÔNG TY

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

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 194/2 đường Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế	228.099.912.734	144.187.594.522
Cổ tức trả bằng tiền trong năm	(18.000.000.000)	(28.800.000.000)
Cổ tức trả bằng cổ phiếu trong năm	(60.000.000.000)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phổi vào cuối năm	214.514.126.821	96.630.809.483

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Vào ngày 9 tháng 12 năm 2009, Công ty được chấp thuận niêm yết 18.450.000 cổ phiếu phổ thông trên Sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngoại trừ sự kiện được đề cập trong Thuyết minh số 29 của Thuyết minh các báo cáo tài chính, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

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

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

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

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

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

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

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

### PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo tài chính này, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trong báo cáo kiểm toán độc lập, đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2010

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**



**Nguyễn Bá Dương**

Số tham chiếu: 60813343/14093513

Ernst & Young Vietnam Limited  
Saigon Riverside Office Center  
8th Floor, 2A-4A Ton Duc Thang Street  
District 1, Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam  
Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
www.ey.com

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỀ C LỄP

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính") được trình bày từ trang 4 đến trang 31. Các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo kiểm toán ngày 12 tháng 3 năm 2009 đưa ra ý kiến ngoại trừ về việc lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A.

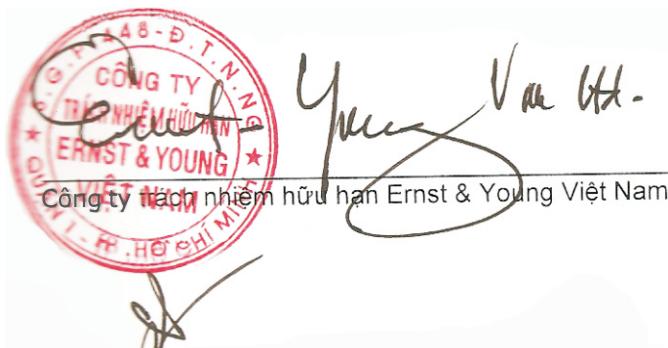
### Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Như được trình bày tại Thuyết minh số 23, Công ty đã ghi nhận chi phí dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn của năm 2008 với số tiền là 10.564.881.497 đồng Việt Nam đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A trong kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 mà, theo ý kiến của chúng tôi, là chưa phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 29 "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót" về việc điều chỉnh các sai sót trọng yếu liên quan đến các năm trước. Nếu chi phí dự phòng trên được ghi nhận vào năm 2008, thì chi phí tài chính cho năm 2009 sẽ giảm 10.564.881.497 đồng Việt Nam, lợi nhuận thuần cho năm 2009 sẽ tăng một khoản tiền tương ứng và thu nhập trên mỗi cổ phiếu sẽ tăng 580 đồng Việt Nam.

### Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Narciso T. Torres Jr.  
Phó Tổng Giám đốc  
Kiểm toán viên công chứng  
Số đăng ký: N.0868/KTV



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2010

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.159.727.087.062</b>	<b>758.853.274.358</b>
<b>110</b>	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<b>4</b>	<b>369.037.642.295</b>	<b>361.909.341.321</b>
111	1. Tiền		369.037.642.295	232.618.843.230
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	129.290.498.091
<b>120</b>	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<b>5</b>	<b>170.309.000.000</b>	<b>77.637.652.101</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		172.616.192.450	81.209.444.551
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(2.307.192.450)	(3.571.792.450)
<b>130</b>	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>307.943.749.557</b>	<b>154.408.369.504</b>
131	1. Phải thu khách hàng	<b>6</b>	280.059.300.317	131.543.311.915
132	2. Trả trước cho người bán		12.414.985.260	20.311.488.016
135	3. Các khoản phải thu khác	<b>7</b>	15.469.463.980	2.553.569.573
<b>140</b>	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<b>8</b>	<b>267.786.174.908</b>	<b>149.511.515.404</b>
141	3. Hàng tồn kho		267.786.174.908	149.511.515.404
<b>150</b>	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>44.650.520.302</b>	<b>15.386.396.028</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		295.776.000	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác	<b>9</b>	44.354.744.302	15.386.396.028
<b>200</b>	<b>B.TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>612.212.413.745</b>	<b>397.225.441.828</b>
<b>220</b>	<i>I. Tài sản cố định</i>		<b>157.009.126.003</b>	<b>65.121.986.008</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	<b>10</b>	94.728.157.083	41.615.138.713
222	Nguyên giá		127.943.391.040	61.422.850.580
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.215.233.957)	(19.807.711.867)
227	2. Tài sản cố định vô hình	<b>11</b>	17.003.364.575	17.358.044.708
228	Nguyên giá		17.992.035.712	18.074.730.745
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(988.671.137)	(716.686.037)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<b>12</b>	45.277.604.345	6.148.802.587
<b>240</b>	<i>II. Bất động sản đầu tư</i>	<b>13</b>	<b>64.662.555.400</b>	<b>64.662.555.400</b>
241	1. Nguyên giá		64.662.555.400	64.662.555.400
<b>250</b>	<i>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>14</b>	<b>325.460.561.308</b>	<b>254.020.747.899</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	<b>14.1</b>	208.692.000.000	124.140.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác	<b>14.2</b>	137.880.747.899	129.880.747.899
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(21.112.186.591)	-
<b>260</b>	<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>65.080.171.034</b>	<b>13.420.152.521</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	<b>15</b>	59.716.761.949	13.101.952.521
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<b>25.3</b>	5.078.833.085	-
268	3. Tài sản dài hạn khác		284.576.000	318.200.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.771.939.500.807</b>	<b>1.156.078.716.186</b>

## BẢNG CÂN ĐỔI KẾ TOÁN (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>			<b>674.244.282.855</b>	<b>259.995.310.846</b>
<b>310</b>			<b>671.288.129.274</b>	<b>259.948.521.182</b>
312	1.Phải trả người bán	16	204.787.000.547	56.655.708.690
313	2.Người mua trả tiền trước	17	276.374.192.864	93.843.576.619
314	3.Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	59.903.409.267	33.471.866.510
316	4.Chi phí phải trả	19	44.984.686.205	27.883.489.778
319	5.Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	73.770.245.879	43.684.320.657
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn		11.468.594.512	4.409.558.928
<b>330</b>			<b>2.956.153.581</b>	<b>46.789.664</b>
336	1. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		2.956.153.581	46.789.664
<b>400</b>	<b>B.VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>21.1</b>	<b>1.097.695.217.952</b>	<b>896.083.405.340</b>
<b>410</b>			<b>1.101.159.427.448</b>	<b>881.402.285.399</b>
411	1.Vốn cổ phần	21.2	184.500.000.000	120.000.000.000
412	2.Thặng dư vốn cổ phần		569.700.000.000	565.200.000.000
416	3.Chênh lệch tỷ giá hối đoái		664.444.985	-
417	4.Quỹ đầu tư phát triển		109.670.678.158	84.670.678.158
418	5.Quỹ dự phòng tài chính		22.110.177.484	14.900.797.758
420	6.Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		214.514.126.821	96.630.809.483
<b>430</b>	<b>II.Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>(3.464.209.496)</b>	<b>14.681.119.941</b>
431	1.Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(3.464.209.496)	14.681.119.941
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.771.939.500.807</b>	<b>1.156.078.716.186</b>

## CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỔI KẾ TOÁN

		Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$) - Euro (EUR)		521 499	533 509

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 15 tháng 3 năm 2010

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hà Tiểu Anh



Nguyễn Bá Dương

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1.Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.1	1.962.328.197.802	1.823.189.206.312
03	2.Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3.Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	22.1	1.962.328.197.802	1.823.189.206.312
11	4.Giá vốn dịch vụ cung cấp		(1.691.643.004.702)	(1.656.423.673.775)
20	5.Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		270.685.193.100	166.765.532.537
21	6.Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	48.537.745.746	35.618.880.438
22	7.Chi phí tài chính	23	(20.771.969.253)	(4.117.925.994)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(80.722.262)
25	9.Chi phí quản lý doanh nghiệp		(37.146.394.811)	(33.889.962.467)
30	10.Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		261.304.574.782	164.376.524.514
31	11.Thu nhập khác	24	4.217.562.126	3.124.554.703
32	12.Chi phí khác	24	(281.612.521)	(98.390.849)
40	13.Lợi nhuận khác	24	3.935.949.605	3.026.163.854
50	14.Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		265.240.524.387	167.402.688.368
51	15.Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(42.219.444.738)	(23.215.093.846)
52	16.Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	5.078.833.085	-
60	17.Lợi nhuận sau thuế TNDN		228.099.912.734	144.187.594.522
80	18.Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	27	12.516	8.010

Kế toán trưởng

Hà Tiểu Anh

Ngày 13 tháng 03 năm 2010

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 15 tháng 3 năm 2010  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Bá Dương

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I.LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>265.240.524.387</b>	<b>167.402.688.368</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11	15.009.918.032	9.939.592.480
03	Các khoản dự phòng		19.847.586.591	3.571.792.450
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	(2.631.341)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(48.491.372.264)	(35.606.947.830)
06	Chi phí lãi vay		-	80.722.262
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>251.606.656.746</b>	<b>145.385.216.389</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(168.748.070.437)	13.812.285.589
10	Tăng hàng tồn kho		(118.274.659.504)	(49.035.534.592)
11	Tăng các khoản phải trả		371.485.557.695	93.766.922.319
12	Tăng chi phí trả trước		(46.910.585.428)	(12.121.681.597)
13	Tiền lãi vay đã trả		-	(80.722.262)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(17.679.188.178)	(26.518.577.287)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(18.152.545.107)	(18.407.621.853)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>253.327.165.787</b>	<b>146.800.286.706</b>
	<b>II.LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(106.487.860.273)	(44.187.691.105)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(99.406.747.899)	(79.550.192.450)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(66.738.040.000)	(20.402.400.000)
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		35.433.783.359	35.616.249.097
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(237.198.864.813)</b>	<b>(108.524.034.458)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III.LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	9.000.000.000	-
37	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	21.1	(18.000.000.000)	(28.800.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(9.000.000.000)</b>	<b>(28.800.000.000)</b>
<b>50</b>	<b>Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>7.128.300.974</b>	<b>9.476.252.248</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4</b>	<b>361.909.341.321</b>	<b>352.430.457.732</b>
<b>61</b>	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		-	<b>2.631.341</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>369.037.642.295</b>	<b>361.909.341.321</b>

Kế toán trưởng

Hà Tiểu Anh

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 15 tháng 3 năm 2010

Tổng Giám đốc



Nguyễn Bá Dương

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại 194/2 đường Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là: 594 (31 tháng 12 năm 2008: 320).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

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

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

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

## **2.3 *Niên độ kế toán***

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

## **2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán***

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

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

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính năm 2009 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty đã áp dụng Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá. Thông tư 201 khác biệt so với các chính sách kế toán hiện hành đã được áp dụng trong các năm trước theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("VAS 10") đã được Công ty áp dụng trong các năm tài chính trước liên quan đến việc ghi nhận chênh lệch do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm như sau:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Nghịệp vụ	VAS 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.</li> <li>- Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.</li> </ul>

Thông tư 201 được áp dụng phi hồi tố từ năm 2009 do không có quy định cụ thể về việc áp dụng hồi tố trong thông tư này. Tuy nhiên, nếu Công ty tiếp tục áp dụng VAS 10 thì cũng không làm ảnh hưởng trọng yếu đến các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.3 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

**3.7 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

**3.9 Đầu tư ngắn hạn**

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

**3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

**3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số

**3.7 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

**3.9 Đầu tư ngắn hạn****3.14 Các khoản dự phòng**

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng Thông tư 201 về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ từ năm 2009.

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

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản tài sản, công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.

**3.16 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập các quỹ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân

**3.14 Các khoản dự phòng**

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng Thông tư 201 về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ từ năm 2009.

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

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản tài sản, công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.

**3.16 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

**Hợp đồng xây dựng**

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khởi lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

**Hợp đồng xây dựng**

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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

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

**Tiền lãi**

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

**Thuế thu nhập hoãn lại**

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính tài sản được thu hồi hay nợ phải trả

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.638.346.473	197.219.153
	367.399.295.822	232.421.624.077
Các khoản tương đương tiền	-	129.290.498.091
	<b>369.037.642.295</b>	<b>361.909.341.321</b>

**5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	7.616.192.450	7.616.192.450
	165.000.000.000	73.593.252.101
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(2.307.192.450)	(3.571.792.450)
	<b>170.309.000.000</b>	<b>77.637.652.101</b>

Đầu tư ngắn hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ ba (3) tháng trở lên tại các ngân hàng thương mại.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	273.712.267.952	125.371.116.772
Các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	6.347.032.365	6.172.195.143
	<b>280.059.300.317</b>	<b>131.543.311.915</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	11.858.987.246	1.811.605.287
Tiền lãi	3.502.171.232	491.964.286
Phải thu khác	108.305.502	250.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.469.463.980</b>	<b>2.553.569.573</b>

## 8. HÀNG TỒN KHO

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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc Kenton	78.031.382.018	-
Carina Plaza	36.480.228.095	-
Hyatt Regency Đà Nẵng Resort & Spa	25.546.619.016	-
Diamond Island	23.629.939.494	-
Tòa nhà chung cư 381 Bến Chương Dương	17.763.601.780	-
Khách sạn Quê Hương 6	14.421.196.160	2.010.148.245
Cao ốc văn phòng Satra	13.693.764.305	
Nha Trang Plaza	10.635.275.707	
Dự án Agrex Saigon	9.093.667.040	
Everich	8.830.479.581	21.738.204.001
Centre Point	-	30.487.213.244
Hoàn Cầu Plaza	-	28.200.673.650
River Garden	-	13.600.714.312
Khách sạn Đảo Xanh	-	17.881.127.392
Công trình khác	29.660.021.712	35.593.434.560
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>267.786.174.908</b>	<b>149.511.515.404</b>

## 9. TÀI SẢN NGĂN HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ	37.790.322.695	12.393.947.038
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	6.564.421.607	2.992.448.990
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.354.744.302</b>	<b>15.386.396.028</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

## 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	1.124.079.348	50.735.281.975	6.551.564.296	3.011.924.961	61.422.850.580
Mua mới	1.029.358.000	59.031.242.460	89.165.000	2.931.708.250	63.081.473.710
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.469.477.592	-	-	-	4.469.477.592
Thanh lý, nhượng bán	-	(741.360.142)	-	(289.050.700)	(1.030.410.842)
Số cuối năm	6.622.914.940	109.025.164.293	6.640.729.296	5.654.582.511	127.943.391.040
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(468.366.390)	(16.371.716.368)	(2.091.235.990)	(876.393.119)	(19.807.711.867)
Khấu hao trong năm	(602.473.454)	(11.781.660.368)	(982.290.480)	(1.071.508.630)	(14.437.932.932)
Thanh lý, nhượng bán	-	741.360.142	-	289.050.700	1.030.410.842
Số cuối năm	(1.070.839.844)	(27.412.016.594)	(3.073.526.470)	(1.658.851.049)	(33.215.233.957)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	655.712.958	34.363.565.607	4.460.328.306	2.135.531.842	41.615.138.713
Số cuối năm	5.552.075.096	81.613.147.699	3.567.202.826	3.995.731.462	94.728.157.083
Trong đó	-	-	925.800.772	14.563.107	940.363.879
Đã khấu hao hết	-	-	-	-	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

## 11. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Phần mềm kế toán	Thương hiệu	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	17.292.537.184	452.193.561	30.000.000	300.000.000	18.074.730.745
Mua mới	-	-	217.304.967	-	217.304.967
Thanh lý	-	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Số cuối năm	17.292.537.184	452.193.561	247.304.967	-	17.992.035.712
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(374.714.714)	(62.804.660)	(9.166.663)	(270.000.000)	(716.686.037)
Khấu hao trong năm	(352.908.924)	(150.731.184)	(38.344.992)	(30.000.000)	(571.985.100)
Thanh lý	-	-	-	300.000.000	300.000.000
Số cuối năm	(727.623.638)	(213.535.844)	(47.511.655)	-	(988.671.137)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	16.917.822.470	389.388.901	20.833.337	30.000.000	17.358.044.708
Số cuối năm	16.564.913.546	238.657.717	199.793.312	-	17.003.364.575

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Văn phòng Công ty (Cotecons Plaza)	43.711.458.920	3.874.614.099
Nhà kho Bình Dương	1.566.145.425	2.274.188.488
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.277.604.345</b>	<b>6.148.802.587</b>

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quyền sử dụng đất	64.662.555.400	64.662.555.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.662.555.400</b>	<b>64.662.555.400</b>

Đây là chi phí mua các Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định của các lô đất tại số 109/8A, 236/2 và 236/6 đường Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty có kế hoạch xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định tại ngày 31 tháng 12 năm 2009. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty tin rằng giá trị đánh giá lại sẽ cao hơn so với giá trị ghi sổ của những tài sản này.

## 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	208.692.000.000	124.140.000.000
Đầu tư dài hạn khác	137.880.747.899	129.880.747.899
<i>Đầu tư cổ phiếu</i>	<i>36.002.000.000</i>	<i>36.002.000.000</i>
<i>Khác</i>	<i>101.878.747.899</i>	<i>93.878.747.899</i>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(21.112.186.591)	-
Các công ty liên kết	(912.186.591)	-
<i>Đầu tư cổ phiếu dài hạn</i>	<i>(20.200.000.000)</i>	<i>-</i>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>325.460.561.308</b>	<b>254.020.747.899</b>

#### 14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 như sau:

	Năm nay		Năm trước	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia	37.00	131.052.000.000	20.00	53.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	20.16	20.160.000.000	20.16	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	18.00	18.000.000.000	13.00	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông	25.00	17.000.000.000	25.00	17.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Phú Gia An	39.00	11.620.000.000	34.00	9.520.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia	30.00	6.000.000.000	30.00	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	26.13	4.860.000.000	27.00	4.860.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>208.692.000.000</b>		<b>124.140.000.000</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Liên Á – Phú Hưng Gia ("Việt Liên Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006721 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 5 năm 2007. Hoạt động chính của Việt Liên Á là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Phố Đông ("An Phố Đông") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103008340 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 11 năm 2007. Hoạt động chính của An Phố Đông là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng, công nghiệp và quản lý dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia ("Triệu Hưng Gia") là công ty cổ

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Liên Á – Phú Hưng Gia ("Việt Liên Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006721 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 5 năm 2007. Hoạt động chính của Việt Liên Á là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

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

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

## 14.2 Đầu tư dài hạn khác

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Đầu tư vào Công ty cổ phần</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Gia Phát	10.800.000.000	10.800.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp số 5	202.000.000	202.000.000
<i>Cho vay</i>		
Công ty Cổ phần Vitaly	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Gia An (Thuyết minh số 26)	30.472.000.000	27.472.000.000
<i>Góp vốn dự án</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (Thuyết minh số 26)	66.406.747.899	66.406.747.899
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.880.747.899</b>	<b>129.880.747.899</b>

## 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	59.716.761.949	13.101.952.521
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.716.761.949</b>	<b>13.101.952.521</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	20.586.683.382	5.542.115.956
Bên thứ ba	184.200.317.165	51.113.592.734
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>204.787.000.547</b>	<b>56.655.708.690</b>

## 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước cho các công trình	87.306.631.932	64.465.566.989
Doanh thu chưa thực hiện	189.067.560.932	29.378.009.630
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>276.374.192.864</b>	<b>93.843.576.619</b>

## 18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	24.061.034.945	20.889.718.804
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 25.2</i> )	33.426.821.107	8.886.564.547
Thuế thu nhập cá nhân	2.415.553.215	3.695.583.159
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.903.409.267</b>	<b>33.471.866.510</b>

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình xây dựng	44.529.455.805	27.883.489.778
Khác	455.230.400	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.984.686.205</b>	<b>27.883.489.778</b>

## 20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đội xây dựng	24.819.124.344	43.276.399.789
Phải trả khác	48.951.121.535	407.920.868
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.770.245.879</b>	<b>43.684.320.657</b>

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Quỹ khen nhiều sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>								
Số dư đầu năm	120.000.000.000	565.200.000.000	-	518.147.275	8.631.577.078	10.765.854.937	93.987.853.381	799.103.432.671
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-					144.187.594.522
Trích lập các quỹ	-	-	-	84.152.530.883	6.269.220.680	21.620.923.508	(112.042.675.071)	(17.705.658.504)
Sử dụng quỹ	-	-	-					(28.800.000.000)
Cổ tức	-	-	-					(701.963.349)
Khác	-	-	-					(701.963.349)
Số dư cuối năm	120.000.000.000	565.200.000.000	-	84.670.678.158	14.900.797.758	14.681.119.941	96.630.809.483	896.083.405.340
<b>Năm nay</b>								
Số dư đầu năm	120.000.000.000	565.200.000.000	-	84.670.678.158	14.900.797.758	14.681.119.941	96.630.809.483	896.083.405.340
- Phát hành cổ phiếu	4.500.000.000	4.500.000.000	-					9.000.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-					-228.099.912.734
- Trích lập các quỹ	-	-	-	25.000.000.000	7.209.379.726	7.215.670	(32.216.595.396)	-
- Sử dụng quỹ	-	-	-			(18.152.545.107)		(18.152.545.107)
- Cổ tức	60.000.000.000	-	-				(78.000.000.000)	(18.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	664.444.985	-					664.444.985
Số dư cuối năm	184.500.000.000	569.700.000.000	664.444.985	109.670.678.158	22.110.177.484	(3.464.209.496)	214.514.126.821	1.097.695.217.952

Trong năm, Công ty đã phát hành 6.450.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 184.500.000.000 VND và đã được chấp nhận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303443233 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2009.

**21.2 Cổ phiếu**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<i>Số cổ phần</i>	<i>Số cổ phần</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	18.450.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	18.450.000	12.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>18.450.000</i>	<i>12.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.450.000	12.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>18.450.000</i>	<i>12.000.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

**22. DOANH THU****22.1. Doanh thu từ cung cấp dịch vụ**

VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	472.831.328.819	300.609.322.661
Doanh thu được ghi nhận trong năm của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	1.489.496.868.983	1.522.579.883.651
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.962.328.197.802</b>	<b>1.823.189.206.312</b>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	35.214.715.305	31.625.156.522
Lãi cho vay	10.617.381.959	2.152.892.575
Cổ tức được chia	2.659.275.000	1.838.200.000
Khác	46.373.482	2.631.341
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.537.745.746</b>	<b>35.618.880.438</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	-	80.722.262
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	20.771.969.253	3.571.792.450
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	465.411.282
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.771.969.253</b>	<b>4.117.925.994</b>

Dự phòng giảm giá khoản các khoản đầu tư dài hạn trên bao gồm 10.564.881.497 VNĐ là khoản dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A của năm 2008.

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.387.231.937	1.554.627.245
Khác	1.830.330.189	1.569.927.458
	<b>4.217.562.126</b>	<b>3.124.554.703</b>
<b>Chi phí khác</b>	(281.612.521)	(98.390.849)
Khác	(281.612.521)	(98.390.849)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.935.949.605</b>	<b>3.026.163.854</b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 25 % thu nhập chịu thuế.

Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong 3 năm tiếp theo. Năm 2005 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế.

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

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

VNĐ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(41.907.292.024)	(23.215.093.846)
Trích thiểu thuế TNDN năm trước	(312.152.714)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(42.219.444.738)</b>	<b>(23.215.093.846)</b>

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Tổng</b>	<b>Năm trước</b>
Hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Các hoạt động khác		
Lợi nhuận thuần trước thuế	261.304.574.782	3.935.949.605	265.240.524.387
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán			
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.909.363.917	-	2.909.363.917
Chi phí không được khấu trừ	962.033.534	-	962.033.534
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(1.264.600.000)	1.264.600.000	-
Chi phí khác	-	241.244.663	241.244.663
Thu nhập lãi tiền gửi, cho vay	(45.878.470.746)	45.878.470.746	-
Cố tức từ các công ty liên kết	(2.659.275.000)	-	(2.659.275.000) (1.838.200.000)
Doanh thu tính thuế năm trước	(1.642.844.021)	-	(1.642.844.021)
Giá vốn liên quan đến doanh thu năm trước	1.527.844.940	-	1.527.844.940
Thu nhập chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	17.359.178.759	-	17.359.178.759
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	232.617.806.165	51.320.265.014	283.938.071.179
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	58.154.451.541	12.830.066.254	70.984.517.795
Thuế TNDN được giảm	(29.077.225.771)	-	(29.077.225.771) (23.215.093.846)
Thuế TNDN phải trả năm nay		41.907.292.024	23.215.093.845
Thuế TNDN phải trả đầu năm		8.886.564.547	12.190.047.988
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước		312.152.714	-
Thuế TNDN đã trả trong năm		(17.679.188.178)	(26.518.577.286)
Thuế TNDN phải trả cuối năm		33.426.821.107	8.886.564.547

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

**25.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

VNĐ

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Doanh thu chưa thực hiện	4.339.794.690	-	4.339.794.690	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	739.038.395	-	739.038.395	-
	<b>5.078.833.085</b>	-		
<b>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh</b>			<b>5.078.833.085</b>	-

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

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

VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	104.131.977.507
		Mua nguyên vật liệu	106.999.150.697
		Cổ tức được chia	2.016.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	139.788.987.136
		Cổ tức được chia	486.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Góp vốn	77.452.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Góp vốn Cho vay	2.100.000.000 3.000.000.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (phải trả)
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Thu tiền thi công, cho thuê, bảo trì, vận chuyển thiết bị	6.136.971.371
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Thu tiền thuê, bảo trì, vận chuyển thiết bị	210.060.994
			<b>6.347.032.365</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay	8.678.994.581
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Lãi cho vay	3.179.992.665
			<b>11.858.987.246</b>
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Góp vốn dự án	66.406.747.899
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Cho vay	30.472.000.000
			<b>96.878.747.899</b>
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	(9.092.262.786)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	(11.944.420.596)
			<b>(20.586.683.382)</b>

## 27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

VNĐ

	Năm nay	Năm trước (*)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	228.099.912.734	144.187.594.522
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	18.225.000	18.000.000
Lãi trên mỗi cổ phiếu (VNĐ) (Mệnh giá 10.000VNĐ/cổ phiếu)	12.516	8.010

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

(\*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2008 đã được điều chỉnh tăng 6.000.000 cổ phiếu để phản ánh số cổ phiếu phát hành trong năm 2009 từ lợi nhuận để lại.

## 28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Dưới 1 năm	1.578.808.000	1.230.120.000
Từ 1 đến 5 năm	-	-
Trên 5 năm	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.578.808.000</b>	<b>1.230.120.000</b>

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

Ngày 20 tháng 1 năm 2010, Công ty đã niêm yết 18.450.000 cổ phiếu phổ thông của Công ty trên Sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

Kế toán trưởng



Hà Tiểu Anh

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 15 tháng 3 năm 2010

Tổng Giám đốc



Nguyễn Bá Dương